

# Implementasi Kebijakan Pemerintah Kota terhadap Standarisasi Pendirian Condominium Hotel di Kota Denpasar

1) A.A Intan Drupadi, 2) Dewi Pascarani, 3) Eka Purnamaningsih  
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Udayana  
Email: 1) drupadi0410@gmail.com, 2) pasca\_bali@yahoo.com,  
3) eka.ningsih81@yahoo.co.id

## ABSTRACT

Tourism development in the island of Bali is currently experiencing a rapid increase. Denpasar as the capital city of Bali becomes a barometer of the progress of tourism and also the central area of tourism development. The increasing number of tourists visiting Bali would require the availability of tourism accommodation. Condotel is a lodging that has facilities like star-hotels. Currently condotel has been a long-term investment for investors, because this condotel rooms can be put into a transaction. The rapid development in Denpasar condotel gives adverse impacts to the environment, so that in this case the Denpasar municipality government issued a regulation relating to the establishment of condotel establishment standardization to overcome the negative impact on the surrounding environment. The aim of this study was to investigate the implementation of the Mayor Regulations relating to condotel establishment standardization in Denpasar. This study used descriptive qualitative method. Results from this study in the application of regulations issued by Denpasar municipality government related to the implementation of the standardization of condotel establishment were running less effectively. The lack of effective implementation of the standardization of condotel establishment was caused by several factors, namely: 1. Unclear communication between the parties involved in the establishment of condotel. 2. Lack of adequate human resources in order to act as an implementer of policy regulations issued by the government relating to the standardization of condotel establishment. 3. The disposition or temperament, characteristics of implementing policies that were less concerned with the policy procedures that had been issued. 4. Lack of special specifications associated with bureaucratic structures and also SOPs that could support the implementation of the standardization of condotel establishment.

**Keywords:** *Condotel, City Government Policies, Establishment Standards, Implementation*

## 1. PENDAHULUAN

Bali merupakan salah satu daerah pariwisata dengan pertumbuhan ekonomi yang cepat. Hal tersebut dapat kita lihat dari keindahan alam yang dimiliki oleh Pulau Dewata, adat, budaya yang masih kental dan berbagai macam objek wisata dengan pemandangan yang khas, sehingga pendapatan asli daerah (PAD) Bali berasal dari sektor pariwisata. Salah satu dari sekian banyaknya akomodasi

pariwisata yang sering kita jumpai dan sekarang sedang menjamur di Kota Denpasar adalah condominium hotel. Condotel adalah kegiatan yang bergerak di bidang jasa dengan menawarkan sebuah penginapan dengan fasilitas seperti hotel. Diperlukan adanya implementasi dari standar pendirian condotel di Kota Denpasar guna untuk menekan pembangunan yang semakin menjamur.

Berkaitan dengan Peraturan Walikota Denpasar Nomor 42 Tahun 2007 tentang Bangunan Condotel. Pada pasal 4 dan 5 dibahas untuk bentuk dan ketinggian condotel tersebut yakni, bentuk dari condotel tersebut berdasarkan pada bentuk bangunan serta sarana yang ada pada bangunan tersebut yang mencerminkan arsitektur Bali dan harus sesuai dengan tata ruang wilayah Kota Denpasar. Pembangunan condotel ditetapkan dengan ketinggian maksimal 15 (lima belas) meter. Akibat jumlah lahan yang terbatas dan tidak dapat diperbaharui maka, upaya preventif dalam rangka pengendalian dampak lingkungan sekitarnya dan standarisasi yang ditetapkan pemerintah Kota Denpasar, perlu dilaksanakan dengan mendayagunakan semaksimal mungkin instrumen pengawasan dari pemerintah dengan memperhatikan syarat-syarat yang tercantum di dalam kebijakan pengendalian dan penataan, dalam menata letak lokasi condotel Kota

Pembangunan condotel di Kota Denpasar masih kurang selektif, karena lokasi pembangunan condotel tidak diperhitungkan, sehingga dalam satu ruas jalan terdapat dua sampai tiga bangunan hotel dan condotel. Berdasarkan latar belakang di atas, maka peneliti tertarik untuk mengadakan penelitian lebih lanjut terhadap Implementasi Kebijakan Pemerintah Kota terhadap Standarisasi Pendirian Condominium Hotel Kota Denpasar.

## **2. TINJAUAN PUSTAKA**

### **2.1 Kerangka Konsep dan Teori**

#### **2.2.1 Teori Kebijakan Publik**

*David Easton dalam Miftah Thoha (1992)* mengungkapkan bahwa kebijakan publik merupakan alokasi nilai yang otoritatif untuk seluruh masyarakat akan tetapi hanya pemerintahlah yang

dapat berbuat secara otoritatif untuk seluruh masyarakat, dan semuanya yang dipilih oleh pemerintah untuk dikerjakan atau untuk tidak dikerjakan adalah hasil-hasil dari alokasi nilai-nilai tersebut. Sedangkan *Edward III dan Sharkansky dalam Purwo (2004)* menyatakan bahwa kebijakan publik adalah apa yang dikatakan dan dilaksanakan atau tidak dilaksanakan oleh pemerintah. Kebijakan negara itu berupa sasaran atau tujuan dari berbagai program pemerintahan. Selain itu *Edward III dan Sharkansky* juga mengemukakan bahwa kebijakan dapat ditetapkan dengan jelas dalam berbagai peraturan perundang-undangan, atau dalam bentuk pidato pejabat pemerintah.

#### **2.2.2 Teori Implementasi Kebijakan**

Implementasi adalah sebuah kajian yang mengarah pada proses dari pelaksanaan kebijakan yang telah dibuat. *Aneta (2010)* menekankan bahwa dalam tahapan perencanaan dan formulasi kebijakan dapat dilakukan dengan sebaik-baiknya, akan tetapi jika pada tahapan implementasinya tidak diperhatikan optimalisasinya, maka tentu tidak jelas apa yang diharapkan dari sebuah produk kebijakan itu.

Berhasil atau tidaknya pencapaian tujuan di pertegas oleh *Udoji* di kutip oleh *Agustino (2006:139)*. Pelaksanaan kebijakan berperan lebih penting dibandingkan pembuatan kebijakan. Pengertian dari implementasi kebijakan menurut *Mufiz* yang dikutip oleh *Kahya dan Zenju (1996:45)* ialah aktifitas dari para pelaksana kebijakan yang dilakukan untuk melaksanakan suatu kebijakan secara maksimal..

Berikut merupakan model dari implementasi kebijakan *Edward III* yang di kutip *Winarno (2002)* yakni :

##### **1. Komunikasi**

Ada tiga indikator yang dapat digunakan untuk mengukur

keberhasilan variable ini. Komunikasi yang baik akan menghasilkan implementasi yang baik pula. Dalam penyampaian komunikasi terjadi kesalahpahaman, sehingga apa yang diharapkan terhambat ditengah jalan. Kejelasan komunikasi yang di terima oleh para pelaksana kebijakan haruslah jelas dan tidak membingungkan.

#### 2. Sumberdaya

Sumberdaya adalah hal yang penting dalam implementasi kebijakan, dalam hal ini berupa staff. Sangat diperlukan staff yang ahli dan mampu dalam mengimplementasikan suatu kebijakan dengan baik.

#### 3. Disposisi

Berdasarkan pandangan *Edward III* disposisi ini diartikan sebagai sikap, watak atau karakteristik dari pelaksana kebijakan, seperti komitmen, kejujuran, sifat demokratis.

#### 4. Struktur Birokrasi

Struktur organisasi yang mengimplementasikan kebijakan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap implementasi kebijakan. Salah satu yang dapat mendongkrak kinerja dari struktur birokrasi/organisasi ke arah yang lebih baik, adalah melakukan Standart Operating Procedures (SOPs). SOP akan menjadi pedoman bagi implementator dalam bertindak.

#### 2.2.3 Konsep Condotel

Condotel merupakan gabungan dari dua istilah yaitu "*condominium*" dan "*hotel*". Awalnya condominium atau rumah susun hanya dimanfaatkan sebagai kebutuhan terhadap tempat tinggal oleh masyarakat di Indonesia. Namun seiring waktu, pemanfaatan terhadap bangunan condominium semakin berkembang. Di era sekarang ini condominium tidak hanya dimanfaatkan sebagai hunian, namun

juga digunakan untuk berbagai tujuan investasi.

Menurut peraturan Walikota Denpasar, condotel yang memiliki definisi sebagai berikut: Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal yang merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama dan difungsikan sebagai hotel berbintang. (Peraturan Walikota Denpasar Nomor 42 Tahun 2007 tentang Bangunan Condominium Hotel (Condotel) Walikota Denpasar)

#### 2.2.4 Konsep Tata Ruang Kota

Denpasar memiliki peluang pengembangan wilayah yang pesat, di sisi lain visi dari pembangunan Kota Denpasar dikembangkan dalam perwujudan Denpasar Kota yang berlandaskan pada konsep *Tri Hita Karana*. Yang bertujuan untuk mengarahkan pembangunan di wilayah Kota Denpasar dengan memanfaatkan ruang wilayah secara efektif dan seimbang. Hal ini tercantum dalam peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN) dan Perda Provinsi Bali nomor 16 Tahun 2009 tentang RTRWP Bali.

#### 3. Metodologi Penelitian

Jenis dari penelitian ini adalah penelitian kualitatif. *Bogdan dan Taylor* mendefinisikan penelitian kualitatif merupakan penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis ataupun lisan dari orang-orang maupun perilaku yang dapat di amati. Tulisan ini menggunakan teknik (*snowball sampling*). Teknik ini merupakan teknik

penentuan sample yang mula-mula terdiri dari jumlah kecil kemudian membesar. Teknik ini diibaratkan seperti bola salju yang menggelinding yang bermula dari kecil kemudian lama-lama menjadi besar.

#### **4. PEMBAHASAN**

##### **4.1. Tata Ruang Kota Denpasar**

Denpasar sebagai ibu kota pulau Bali, berpeluang sebagai tempat keluar masuknya wisatawan mancanegara, sehingga perlu adanya pengembangan kota yang baik. Dalam kaitannya dengan RTRW Propinsi Bali, Denpasar bertindak sebagai ibu kota Propinsi Bali, sehingga struktur tata ruang Kota Denpasar harus mengacu pada komponen-komponen struktur ruang, yakni: Pertama adalah jenjang pusat-pusat wilayah pengembangan. Hal ini bertujuan untuk mengetahui jangkauan wilayah pelayanan perdagangan secara mutlak tanpa terikat oleh batas administrasi pemerintahan. Kedua, kawasan-kawasan pusat kegiatan ekonomi. Kawasan pusat ini harus dibentuk dan dikembangkan yang mengacu pada struktur Tata Ruang Kota Denpasar. Serta yang ketiga adalah jaringan transportasi. Transportasi dalam hal ini harus dapat membentuk Tata Ruang Kota Denpasar.

Ketentuan-ketentuan pembangunan Kota Denpasar meliputi rencana tata bangunan, tata lingkungan, dan juga ketentuan tambahan lainnya. Rencana tata lingkungan bertujuan untuk mengatur bagian-bagian tata ruang Kota Denpasar. Sehingga berguna untuk mendukung perkembangan daerah-daerah dengan memperhatikan tata letak bangunan, dasar bangunan, dan hal-hal yang berkaitan dengan pembangunan secara fisik pada umumnya.

Mengacu pada Peraturan

Walikota no 42 tahun 2007, dalam hal ini pemerintah bertindak lebih ketat untuk memberikan standar pembangunan condotel yang mengarah kepada pelestarian lingkungan sesuai dengan falsafah *Tri Hita Karana*, yang berisikan unsur-unsur keseimbangan antar manusia dengan tuhan, manusia dengan manusia, dan manusia dengan alam lingkungan sekitarnya.

##### **4.3. Pengertian Condotel**

Condominium hotel lebih sering di singkat condotel merupakan gabungan dari dua istilah yaitu "*condominium*" dan "*hotel*". Condominium berasal dari bahasa Inggris, yakni condominium. Gabungan dari kata Latin "*con*" yang artinya bersama atau bergabung dan "*dominium*" yang berarti bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, dimiliki dan digunakan secara terpisah terutama untuk tempat hunian, namun dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Diatur dalam UU No.16 tahun 1985, LN No.7 tahun 1988, TLN No. 3371.Ps. 1 ayat 1.

Awal mulanya muncul konsep dan model dari usaha Condotel yaitu pada awal tahun 1980 di Miami, Amerika Serikat dan Fort Lauderdale. Seiring berjalannya waktu konsep condotel mulai menyebar ke Las Vegas, Chicago, New York, Dubai, dan lain-lain. Pada tahun 1990 konsep condotel ini banyak diikuti oleh beberapa negara di dunia, salah satunya di Indonesia. Condotel mulai masuk ke negara Indonesia pada tahun 2000, seiring dengan perkembangan vilatel (villa hotel).

##### **4.4 Temuan/Hasil Analisa**

Adapun temuan atau hasil penelitian yang peneliti temukan dalam

Implementasi dari Kebijakan Pemerintah kota Terhadap Standarisasi Pendirian Condominium Hotel mengacu kepada teori *Edward III* yang terdiri dari empat indikator yaitu :

#### 1. Komunikasi

Komunikasi yang baik antar pegawai dalam pengawasan pendirian condotel, penyaluran komunikasi yang benar akan menghasilkan implementasi yang maksimal. Penulis menemukan beberapa permasalahan komunikasi dalam implementasi kebijakan pemerintah kota terhadap standarisasi pendirian condotel. Kesalahpahaman atau miss komunikasi seringkali terjadi dalam penyaluran komunikasi, hal ini dikarenakan penyampaian komunikasi tentunya melewati beberapa tahapan dalam birokrasi, sehingga tidak sesuai dengan apa yang diharapkan. Kejelasan komunikasi yang diterima oleh para pelaksana kebijakan harus jelas dan tidak membingungkan.

Dalam penegakan implementasi, transmisi penyaluran komunikasi yang baik sangat diperlukan. Terutama penyaluran komunikasi internal antara staff dan staff yang terlibat sebagai implementator. Mereka harus mengetahui kebijakan yang dimaksud dan apa isi dari kebijakan tersebut. Saat ini condotel yang baru terdaftar di Kota Denpasar hanya tiga condotel saja. Penyaluran komunikasi eksternal yang melibatkan staff dan investor tidak berjalan sesuai dengan harapan pembuat kebijakan. Hal ini dapat kita lihat bahwa kurangnya sosialisasi staff dengan para investor terkait tentang Peraturan Walikota Nomor 42 Tahun 2007. Mengakibatkan investor mendaftarkan

izin ke hotel berbintang yang lebih umum diketahui. Tidak dipungkiri bahwa kehadiran Peraturan Walikota terkait bangunan condotel kurang diketahui oleh beberapa investor condotel. Kejelasan komunikasi antar staff yang harus jelas berperan penting dalam mengimplementasikan suatu kebijakan agar mendapatkan informasi yang. Informasi yang kurang jelas dari pelaksana kebijakan menyebabkan terjadi kesalahan pendaftaran izin pendirian condotel. Rata-rata yang mendaftarkan diri sebagai hotel berbintang beraktivitas layaknya condotel dan menjual unit kamarnya di media massa.

Perintah yang diberikan dalam pelaksanaan kebijakan haruslah konsisten dan jelas. Apabila perintah yang diberikan sering berubah maka akan menyebabkan kebingungan bagi pelaksana kebijakan. Adanya aturan pelanggaran yang mengatur tentang condotel mestinya dapat menertibkan pembangunan condotel. Namun sesuai hasil pengamatan peneliti, kurangnya konsistensi dalam standar pendirian condotel terutama dalam luas lahan yang diterapkan dalam pelaksana kebijakan. Izin pendirian juga harus konsisten dengan aktivitas yang ada di dalam perusahaan tersebut. Secara tidak langsung pelaksana kebijakan harus mengetahui lebih lengkap tentang pendirian bangunan tersebut, dari luas tanah sampai izin pendirian yang harus di berikan sehingga tidak terjadi penyalahgunaan bangunan.

#### 2. Sumberdaya

Sumberdaya merupakan hal yang sangat utama di dalam implementasi kebijakan yakni staff atau orang yang melaksanakan suatu kegiatan guna untuk mengimplementasikan suatu

kebijakan. Sangat diperlukan staff yang ahli dan mampu dalam mengimplementasikan suatu kebijakan. Implementator harus mengetahui apa yang akan mereka lakukan disaat mereka di beri perintah untuk melakukan tindakan. Sumberdaya di sini dalam pengimplementasian kebijakan terkait standarisasi pendirian condotel menurut Peraturan Walikota Denpasar nomor 42 tahun 2007.

Kapabilitas staff sangat diperlukan dalam pelaksanaan kebijakan. Latar belakang pendidikan staff merupakan hal yang penting dalam mengukur sejauh mana mereka menguasai bidangnya masing-masing. Namun dalam pelaksanaan Peraturan Walikota hal tersebut tidak begitu terlihat mengganggu. Tidak semua staff memiliki latar belakang pendidikan yang baik dan memegang jabatan penting, pekerjaanya dengan baik. Pemahaman teknologi merupakan hal yang wajib di pelajari untuk mempermudah melaksanakan proses implemetasi. Perkembangan teknologi sangat membantu dalam menjalankan suatu kebijakan. Sumber Daya Manusia yakni staff dalam kebijakan ini baiknya mengerti teknologi agar mempermudah kinerja dalam menyimpan data dan pelaksanaan kebijakan. Dalam hal teknologi para pelaksana kebijakan rata-rata telah mengetahui dasar penggunaan teknologi. Peneliti melihat tersedianya komputer dan alat elektronik lain yang tersedia di tiap ruangan guna membantu dan mempermudah staff dalam melaksanakan tugasnya. Segala aturan yang tertuang di dalam Peraturan Walikota Nomor 42 tahun 2007 tentunya harus dipahami oleh para staff. Agar tidak terjadi

kesalahan pemberian informasi terhadap pihak yang menjadi sasaran. Sedangkan yang terjadi para staff tidak semua mengerti tentang peraturan Nomor 42 Tahun 2007, bahkan adastaff yang tidak mengetahui tentang aturan khusus condotel ini,

Permasalahan yang peneliti dapatkan ialah sumberdaya manusia yang ada terkesan tidak peduli terhadap penerapan kebijakan yang telah dikeluarkan. Pelaksana kebijakan yang berperan disini kurang tegas dalam pengimplementasian kebijakan terkait dengan standarisasi pendirian condotel. Tercatat hanya tiga PT yang terdaftar sebagai condotel di Kota Denpasar (Dinas Perizinan Kota Denpasar, 16 Juni 2015). Namun realitanya baik itu di media massa maupun dikalangan masyarakat luas mengetahui bahwa beberapa hotel berbintang di Kota Denpasar bertindak selayaknya condotel. Hal tersebut tercermin dari beberapa hotel berbintang yang menjual unit kamarnya diberbagai media massa, dan komunikasi antar masyarakat

Dalam hal ini, peneliti menyoroti para pelaksana kebijakan dan dinas yang bersangkutan sebagai sumberdaya tidak tegas atau terkesan kurang peduli dengan pelanggaran kebijakan. Meskipun para staff mengetahui hal tersebut, akan tetapi tidak ada tindakan yang tegas untuk penegakannya. Berdasarkan Peraturan Walikota Denpasar sudah jelas membedakan standar pendirian hotel berbintang dan Condominium hotel.

### 3. Disposisi

Menurut *Edward III* disposisi merupakan sikap, watak atau karakteristik dari pelaksana

kebijakan, seperti komitmen, kejujuran, sifat demokratis. Dalam hal ini peneliti melihat kinerja oknum yang terlibat dalam implementasi kebijakan pemerintah kota terhadap standarisasi pendirian condotel di kota Denpasar. Para staff yang terlibat dalam pengimplementasiannya tidak semua berkerja mengikuti prosedur kebijakan. Ada beberapa staff yang kurang demokratis, sehingga jika ada yang ingin mendirikan condotel harus mengikuti prosedur dengan dengan ketat. Sebenarnya hal ini baik untuk diterapkan dan di contoh, sehingga untuk standarisasi pendirian condotel harus sesuai dengan kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah.

Ada juga yang terkesan kurang peduli dalam pengimplementasian kebijakan pemerintah terkait dengan standarisasi pendirian condotel, sehingga lebih mudah bagi para investor untuk mendirikan condotel tanpa harus mengikuti prosedur yang ada. Hal ini disebabkan ada hubungan yang baik antara pelaksana kebijakan pemerintah dengan investor dan menyebabkan tidak tegasnya atau tidak efektifnya kebijakan untuk condotel karena pelanggaran tersebut. Agar kebijakan yang di buat untuk mengatur standarisasi tidak sia-sia jika tidak di implementasikan oleh pelaksana kebijakan yang berkaitan. Dibutuhkan staff yang memiliki satu tujuan dengan pembuat kebijakan agar semua kebijakan yang telah di buat dapat terimplementasikan dengan baik sesuai yang diinginkan oleh para pembuat kebijakan guna untuk menuju ke arah yang lebih baik.

#### 4. Struktur Birokrasi

Struktur organisasi yang mengimplementasikan kebijakan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap implementasi kebijakan. Salah satu yang dapat mendongkrak kinerja dari struktur birokrasi/organisasi ke arah yang lebih baik, adalah membuat Standart Operating Procedures (SOP). Adapun SOP tersebut nantinya akan dijadikan pedoman bagi struktur birokrasi tersebut dalam bertindak.

Dalam hal ini peneliti melihat SOP yang dikeluarkan berjalan dengan baik. Struktur birokrasinya pun berjalan sebagaimana mestinya, dalam Dinas Pariwisata dan Dinas Perizinan Kota Denpasar setiap bidang telah membagi wewenang masing-masing. Di dalam bidang memiliki kelompok masing-masing dan mengurus wewenang mereka masing-masing tidak mencampuri bidang-bidang lainnya dalam dinas tersebut. Namun terdapat kekurangan di bagian luar yang berinteraksi langsung dengan masyarakat umum. Hal ini dikarenakan kurangnya pembagian yang lebih khusus atau spesifikasi terkait dengan jenis-jenis pendirian bangunan. Karena menurut Minimnya pengetahuan setiap pelaksana kebijakan yang langsung berinteraksi dengan masyarakat umum mengenai kebijakan yang dikeluarkan menyebabkan sering di oper-opernya masyarakat yang ingin mengurus atau meneliti tentang condotel atau hal lain yang ingin diketahui. Sehingga dapat dikatakan dalam pengimplementasiannya, struktur birokrasi yang berinteraksi langsung dengan masyarakat umum tidak

berjalan atau berfungsi sebagaimana yang di harapkan.

#### 4.2.2 Kaitan Implementasi Standarisasi dengan Tata Ruang Tri Hita Karana

Secara etimologis “*Tri*” artinya tiga, “*Hita*” artinya sejahtera dan “*Karana*” artinya sebab, terdiri dari parahyangan (lingkungan spiritual), pawongan (lingkungan sosial) dan palemahan (lingkungan alamiah). Dalam arti luas *Tri Hita Karana* memiliki dapat diartikan sebagai tiga hubungan harmonis antara manusia dengan Tuhan, manusia dengan manusia lain, dan manusia dengan lingkungan guna mencapai keselamatan dan kedamaian alam semesta. Dalam perkembangannya daerah Bali dipenuhi oleh pendatang dari luar, baik yang menetap sebagai pemukim liar sehingga menciptakan ketidakteraturan dalam tata ruang dan mengakibatkan kumuhnya tatanan kota.

Dalam melihat hubungan *Tri Hita Karana* dalam perkembangan pariwisata di Bali, dapat dikatakan bahwa pengelola pariwisata akan melakukan segala macam cara untuk mampu bertahan, dalam mengembangkan usahanya ditengah ketatnya persaingan pada saat ini tanpa memperdulikan dampak yang akan dihasilkan dalam proses ini nantinya. Walaupun terkadang usahanya tergolong tidak sesuai dengan aturan yang berlaku yang membawa kerugian untuk masa depannya. Disinilah Konsep *Tri Hita Karana* ini memiliki peranan yang sangat penting untuk memberi kesadaran pada semua pengelola, investor atau orang yang terjun dibidang ini untuk memikirkan

bagaimana cara untuk menjaga keseimbangan antara usaha dengan alam lingkungan sekitarnya sehingga akan tercipta sebuah keharmonisan secara usaha dan budaya yang akan berjalan secara stabil.

Implementasi yang bisa ditarik dari *Tri Hita Karana* bagi pariwisata terutama standarisasi pendirian condotel saat ini adalah lebih memperhatikan dampak yang akan ditimbulkan bagi alam sekitarnya tanpa melupakan Tuhan sebagai bagian terpenting dalam usahanya.

Dampak negatif terhadap lingkungan sekitar, adapun dampak yang dapat merugikan beberapa pihak dan lingkungan sekitar :

##### 1. Kemacetan jalan raya

Dalam Peraturan Walikota Nomor 42 Tahun 2007 , tentunya telah membahas tentang luas lahan yang akan didirikan condotel. Namun sesuai fakta dan hasil penelitian bahwa, beberapa condotel tidak memiliki lahan parkir yang maksimal guna menampung bus pariwisata dan kendaraan roda empat. Hal ini menyebabkan mereka menurunkan penumpang dan memarkirkan kendaraanya di badan jalan sehingga mengganggu pengguna jalan umum dan semakin membuat kemacetan yang sudah ada.

##### 2. Perang tarif antar condotel

Banyak sekali dapat kita lihat terutama di daerah teuku umar dan sekitarnya di mana satu sisi jalan terdapat dua sampai tiga jumlah hotel



maupun condotel yang berdiri di sana. Seperti yang dikatakan oleh Sekretaris Persatuan Hotel dan Restaurant Indonesia (PHRI) *Perry Markus*. Fenomena perang tarif hotel, melihat di dalam maraknya pembangunan atau pendirian condotel yang tidak sebanding dengan tingkat hunian atau okupansi kamar. (<http://www.rumahproperti123.com>)

Jumlah condotel dan tentunya jumlah kamar yang terus menerus bertambah tidak sebanding dengan jumlah konsumen yang memerlukan jasa penyewaan kamar mengakibatkan kamar condotel banyak yang kosong dan digunakan oleh para investor untuk keperluan pribadi tanpa bayaran yang masuk kepada pihak hotel. Bahkan data dari *Indonesia Property Watch* (IPW) bahwa pada hari biasa tingkat hunian kamar di Bali hanya 60% saja. Akan meningkat pada saat musim liburan tertentu.

(<http://www.rumahproperti123.com>)

Maka karena itu, beberapa condotel mulai timbul persaingan tarif yang tidak baik di karenakan condotel terus akan bertumbuh dan tingkat kebutuhan konsumen tidak setiap saat meningkat.

### 3. Pemutusan Hubungan Kerja (PHK)

Perang tarif yang semakin murah, dapat mengurangi servis secara maksimal kepada konsumen. Hal ini di karenakan pemasukan

yang di dapatkan oleh condotel tidak sebanding dengan pengeluaran yang di keluarkan perusahaan berupa; biaya perawatan kamar dan lingkungan condotel, jatah uang bulanan kepada para investor tiap unitnya, sumbangan kepada desa adat setempat dan lainnya. Menyebabkan staff condotel setengah hati untuk melakukan pekerjaan dan memberi pelayanan kepada konsumen.

Jika terus menerus condotel dalam keadaan seperti ini perusahaan condotel tentunya akan gulung tikar dan memutuskan hubungan pekerjaan kepada seluruh staff. Dan mengakibatkan angka pengangguran bertambah tentunya angka kriminalitaspun ikut bertambah.

### 4. Terlupakannya budaya dalam pembangunan berdampak buruk pada pariwisata.

Munculnya beberapa condotel baru dengan tarif yang murah, tentu saja menurunkan daya tarik konsumen khususnya wisatawan mancanegara yang tentunya sangat mengangumi budaya Bali. Pada umumnya bangunan condotel baru yang bermunculan mengikuti konsep arsitektur saat ini yaitu gayaminimalis. Arsitektur berseni khas budaya Balipun yang menjadi daya tarik wisatawan pada umumnya hampir dilupakan dalam pembangunan condotel.

Apabila seluruh condotel memiliki arsitektur gaya minimalis dan melupakan arsitektur khas budaya Bali

tentunya wisatawan atau konsumen merasa tidak sedang berliburan ke Bali dan menyebabkan para wisatawan akan mencari daerah atau Negara lain yang lebih menarik untuk di kunjungi. Dampak dari hal ini merupakan kemerosotan kunjungan pariwisata.

#### 5. Limbah condotel

Maraknya bermunculan condotel di perkotaan yang telah padat dengan hunian. Mengakibatkan limbah rumah tangga semakin melimpah baik berupa limbah padat ataupun limbah cair. Tentunya lebih banyak limbah yang di keluarkan oleh hotel dibandingkan limbah rumah tangga.

Seiring dengan kapasitas konsumen yang berkunjung yang masuk setiap harinya. Sumber limbah padat dari condotel biasanya berupa: bungkus makanan, tissue, dan plastik-plastik lainnya. Limbah cair condotel biasanya berasal dari; laundry, dapur, ac, kamar mandi, restaurant dan lainnya. Kehadiran limbah tentunya suatu hal yang tidak ingin di khendaki karena limbah tidak memiliki nilai dan dominan mencemarkan atau merusak lingkungan sekitarnya.

Limbah merupakan suatu yang tidak dapat digunakan kembali, tidak disukai, dan harus dibuang karena merugikan. Pengelolaan limbah ini yang harus mendapatkan perhatian khusus agar tidak merusak lingkungan sekitarnya. Semakin banyak bangunan condotel yang didirikan di suatu kawasan yang

telah padat hunian dan padat dengan bangunan condotel lainnya menyebabkan limbah semakin meningkat, sehingga polusi dan pencemaran lingkungan sekitar juga meningkat.

#### **5.2.5 ketentuan sanksi administrasi tertulis dalam pelanggaran Peraturan Walikota Nomor 42 Tahun 2007,.**

##### **Pasal 55 yaitu:**

- (1) Setiap orang yang melanggar ketentuan dalam peraturan ini dikenakan sanksi administrasi berupa pembatalan dan atau pencabutan ijin.
- (2) Pelaksanaan pengenaan sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1)
  - a. Pemanggilan;
  - b. Pemberian peringatan tertulis pertama;
  - c. Pemberian peringatan tertulis kedua disertai dengan pemanggilan;
  - d. Pemberian peringatan tertulis ketiga;
  - e. Penindakan atau pelaksanaan sanksi pembatalan dan atau pencabutan ijin.

#### **5. Kesimpulan**

Berdasarkan dari hasil penelitian yang telah diuraikan sesuai bab-bab sebelumnya, mengacu terhadap beberapa konsep, teori dan penelitian terdahulu dapat ditarik kesimpulan :

1. Hasil data yang diperoleh berupa wawancara, pengamatan, dan berkas-berkas terhadap pengimplementasian kebijakan pemerintah kota terhadap standarisasi pendirian condotel di Kota Denpasar belum efektif dan maksimal seperti yang diharapkan terutama terhadap luas lahan dan lingkungan yang sudah penuh dengan akomodasi pariwisata.
2. Sebagian besar bangunan condotel di Kota Denpasar terdaftar sebagai hotel berbintang. Hal tersebut disebabkan oleh kurangnya sosialisasi antara pelaksana kebijakan dengan para investor atau masyarakat umum lain terkait dengan Peraturan Walikota Denpasar Nomor 42 Tahun 2007. Keadaan tersebut terjadi akibat kurangnya kepedulian para pelaksana kebijakan terhadap Peraturan Walikota Nomor 42 Tahun 2007 tersebut.
3. Berdasarkan pengamatan dan berkas-berkas yang ditunjukkan memperlihatkan kelalaian dari sumberdaya manusia yakni pelaksana kebijakan dalam penyimpanan berkas izin pendirian condotel. Dalam Dinas Perizinan tercatat 3 (tiga) PT terdaftar sebagai izin resmi pendirian condotel, namun sesuai bukti berupa berkas hanya di tunjukan 2 (dua) berkas, karena satu dinyatakan terselip entah dimana. Kelalaian ini disebabkan karena watak, sikap dan karakteristik masing-masing dari pelaksana kebijakan berbeda-beda. Dan SOP yang telah ada tidak dilaksanakan secara maksimal.
4. Kerugian pihak investor juga dapat terjadi apabila terlalu banyak pendirian condotel di Kota Denpasar. Perang tarif yang sangat ketat menyebabkan pemasukan dan pengeluaran perusahaan tidak seimbang sehingga aktivitas condotel tidak dapat berjalan lagi seperti biasa dan perusahaan menjadi gulung tikar dan berdampak terhadap saham investor.

#### DAFTAR PUSTAKA

##### Dokumen Buku :

- Agustino. Leo. *Dasar-Dasar Kebijakan Publik*. (Bandung: CV. Alfabeta, 2008).
- Edwards III, George C. *Implementing Public Policy*. (Washington DC: Congressional Quarterly Press. 1980).
- Gulo.W. *Metodologi penelitian*. (Jakarta: PT. Gramedia Widiasarana Indonesia. 2000).
- Lexy J.Moleong. *Metodologi Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*. (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya. 2009), hlm. 186.
- Nugroho, D. Riant. *Kebijakan Publik: Formulasi, Implementasi dan Evaluasi*. (Jakarta: PT. Elex Media Kumputindo. 2003).
- P. Joko Subagyo. "Metodologi Penelitian Dalam Teori dan Praktek". (Jakarta: PT. Rineka Cipta. 1997), hlm. 63.

Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D, (Bandung: PT. Alfabeta. 2009), cet. IX, hlm.

Tachjan, Implementasi Kebijakan Publik. (Bandung: Puslit KP2W Lemlit UNPAD. 2006).

Winarno, Budi. Kebijakan Publik: Teori dan Proses. (Yogyakarta, Med Press. 2007).

**Dokumen Karya Ilmiah/Jurnal :**

Carl Friedrich dalam Winarno, Budi. *Teori dan Proses Kebijakan Publik*, Media Pressindo, Yogyakarta: 2002 dalam Jurnal Kebijakan Publik Ahidcha Fitra G.  
([http://elisa1.ugm.ac.id/files/PSantoso\\_Isipol/81Yk2km0/Ahidcha%20-%20KEBIJAKAN%20PUBLIK.pdf](http://elisa1.ugm.ac.id/files/PSantoso_Isipol/81Yk2km0/Ahidcha%20-%20KEBIJAKAN%20PUBLIK.pdf)) pada tanggal 21 Maret 2015.

Chandler dan plano dalam Tangkilisan, Drs Hessel Nogi S. *"Kebijakan Publik yang Membumi."* Yogyakarta: 2003 dalam Jurnal Kebijakan Publik Ahidcha Fitra G.  
([http://elisa1.ugm.ac.id/files/PSantoso\\_Isipol/81Yk2km0/Ahidcha%20-%20KEBIJAKAN%20PUBLIK.pdf](http://elisa1.ugm.ac.id/files/PSantoso_Isipol/81Yk2km0/Ahidcha%20-%20KEBIJAKAN%20PUBLIK.pdf)) pada tanggal 21 Maret 2015.

David Easton dalam Miftah Thoha. *Dimensi-Dimensi Prima Ilmu administrasi Negara*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1992, h. 59-60 dalam Jurnal Kebijakan Publik Ahidcha Fitra G.  
([http://elisa1.ugm.ac.id/files/PSantoso\\_Isipol/81Yk2km0/Ahidcha%20-%20KEBIJAKAN%20PUBLIK.pdf](http://elisa1.ugm.ac.id/files/PSantoso_Isipol/81Yk2km0/Ahidcha%20-%20KEBIJAKAN%20PUBLIK.pdf)) pada tanggal 21 Maret 2015.

Edward III dan Sharkansky dalam Santoso, Purwo, dkk (ed). *Menembus Ortodoksi Kajian*

*Kebijakan Publik. Fisipol UGM: 2004. hal 3*, dalam Jurnal Kebijakan Publik Ahidcha Fitra G.

([http://elisa1.ugm.ac.id/files/PSantoso\\_Isipol/81Yk2km0/Ahidcha%20-%20KEBIJAKAN%20PUBLIK.pdf](http://elisa1.ugm.ac.id/files/PSantoso_Isipol/81Yk2km0/Ahidcha%20-%20KEBIJAKAN%20PUBLIK.pdf)) pada tanggal 21 Maret 2015.

Hoogerwerf. *Ilmu Pemerintahan*. (Jakarta: Erlangga, 1982) hal 57. (<http://www.lontar.ui.ac.id/file?file=digital/131495-T+27507-Evaluasi+kebijakan-Tinjauan+literatur.pdf>) pada tanggal 15 Maret 2015.

Joko Widodo. *Analisis Kebijakan Publik*. (Jakarta: Bayumedia, 2008) hal 86. (<http://www.lontar.ui.ac.id/file?file=digital/131495-T+27507-Evaluasi+kebijakan-Tinjauan+literatur.pdf>) pada tanggal 15 Maret 2015.

**Dokumen Perundang-Undangan :**

Peraturan Walikota Denpasar Nomor 42 Tahun 2007