



## Sewa Guna Usaha Strategi Keuangan Bisnis Pariwisata Saat Pandemi

Hery Susanto\*<sup>1</sup>, I Nyoman Nugraha Ardana Putra<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Fakultas Ekonomi, Universitas Terbuka

<sup>2</sup>Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Mataram;

### Kata Kunci

**Kata kunci:** COVID-19, Peluang, Strategi Keuangan, Pariwisata.

### Abstrak

Pariwisata merupakan sektor yang paling terpuruk saat terjadinya pandemi corona virus disease (COVID-19). Penelitian ini bertujuan untuk mengkonstruksi model sewa guna usaha antara pihak lessor dan lessee tanah yang digunakan dalam bisnis pariwisata saat pandemi. Pendekatan yang digunakan adalah penelitian kualitatif dengan jenis penelitian studi kasus (single cases multi site) atau satu kasus dengan pengamatan di beberapa tempat yang berbeda, walaupun kasusnya yang diamati berbeda setiap tahunnya namun yang menjadi fokus pengamatan setiap tahunnya hanya satu kasus. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara kepada pemilik lahan (lessor), penyewa lahan (lessee) serta pihak terkait dengan leasing yang melakukan kegiatan usaha dalam bidang pariwisata di Kabupaten Lombok Utara, kemudian dilakukan triangulasi. Metode analisis data yang digunakan adalah metode dari Miles dan Huberman. Hasil penelitian Sewa guna usaha bisa menjadi strategi bagi terpuruknya sektor pariwisata sebagai akibat resesi ekonomi yang merupakan dampak pandemi COVID-19.

### Keywords

**Keywords:** COVID-19, Opportunity, Finance Strategy, Tourism.

### Abstract

Tourism is the sector down when is its time fixed corona pandemic virus (disease covid-19). This study aims to lease a construction model in business between the lessor and the lessee soil used in the pandemic. An approach used is the qualitative study of cases study design or one case by observation of several different places. His case is other; although observed every year, he added that the focus observation so far is only one case. The data collection technique used is the land owner's lessor (interview), a tenant land, and the lessee, which conducts work relating to leasing business tourism in North Lombok Regency, by triangulation. The analysis method the data used as a method of Miles and Huberman. Research results show that leasing can be a strategy for the decline of the tourism sector due to the economic recession, which is the impact of the COVID-19 pandemic.

\*Corresponding Author: **Hery Susanto**, Fakultas Ekonomi, Universitas Terbuka, Indonesia;  
Email: [herys@ut.ac.id](mailto:herys@ut.ac.id)

## PENDAHULUAN

Kabupaten Lombok Utara memiliki potensi yang besar dalam bidang pariwisata, dan hal tersebut didukung oleh tersedianya sarana akomodasi berupa hotel melati 583 buah, dan rumah makan sebanyak 241 buah. Tentu saja hal tersebut sebagai indikasi bahwa kabupaten ini menyimpan berbagai potensi dalam bidang pariwisata. Pembangunan sarana sarana pariwisata, dibarengi dengan ribuan Ha tanah

diwilayah NTB dikuasai pihak asing (Bisnis.com, 2015). Penjualan merugikan masyarakat jika hasil penjualan tersebut tidak digunakan untuk kegiatan produktif atau investasi, namun lebih kepada kegiatan konsumtif. Tanah pedesaan yang dijual cenderung tidak bermanfaat ketika uang hasil penjualan tersebut penggunaannya tidak tepat oleh rumah tangga (Carter dan Mesbah 1993) serta (Deininger, Jin, dan Nagarajan;2009). Bahkan ada yang lebih ekstrem lagi, dinyatakan pasar penjualan tanah dikatakan

gagal (Platteau 1996) dan hal ini biasanya terjadi di daerah pedesaan terutama di negara-negara berkembang. Leasing memberikan alternatif pembiayaan agar tidak kehilangan kepemilikan aset, sebagai bentuk penanggulangan kemiskinan dalam jangka panjang dan akses modal bagi masyarakat marginal (kemiskinan desa dan masyarakat pesisir).

Pada pertengahan tahun 2018 sektor pariwisata di pulau Lombok khususnya di KLU sangat terpuak akibat dampak bencana alam gempa bumi yang terjadi pada saat itu, aktifitas pariwisata mulai bangkit dipertengahan tahun 2019 yang ditandai dengan adanya peningkatan hunian dari kunjungan para wisatawan baik wisatawan domestik maupun manca negara. Iklim pariwisata KLU kembali terpuruk pada bulan maret 2020 akibat wabah pandemi Covid-19 yang hingga saat ini masih belum menunjukkan adanya sinyal bangkitnya perekonomian di Kabupaten ini yang sejatinya sangat menggantungkan sumber-sumber pendapatan masyarakatnya melalui sektor pariwisata. Berdasarkan hasil pengamatan awal bahwa para pemilik tanah di KLU cenderung untuk menjual aset yakni tanah yang mereka miliki untuk mengatasi masalah kesulitan ekonomi yang mereka hadapi, tentu saja keputusan untuk menjual aset tanah mereka ini merupakan pilihan yang tak terhindarkan bagi mereka sehingga mengabaikan kesempatan bagi dimungkinkannya perolehan pendapatan melalui alternatif upaya pemantaatan lainnya. Sehingga diperlukan adanya solusi bagi kendala tersebut agar mereka tetap berproduksi memadai melalui alternatif pemanfaatan lahan tanpa harus menjual aset tanah mereka

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian dilakukan dengan pendekatan kualitatif jenis studi kasus. Menurut Yin (2009) termasuk penelitian studi kasus tunggal (single case multi sites), yang berusaha menemukan makna, menyelidiki proses, dan memperoleh pengertian dan pemahaman mendalam dari individu (Emzir, 2010), karena konstruksi agen dalam hal ini adalah individu. Menurut Myers (2009), penelitian studi kasus dapat digunakan untuk menginvestigasi fenomena-fenomena yang terjadi pada kehidupan yang nyata. Batasan antara fenomena dengan kondisi atau situasi yang sesungguhnya terjadi belum memiliki bukti secara jelas, atau kaitan antara fenomena dan situasi yang ada masih kabur. Fenomena yang terjadi pada masyarakat pesisir yang

banyak menjual tanah untuk kepentingan pariwisata yang menimbulkan kemiskinan dalam waktu jangka panjang.

### **Setting**

KLU memiliki potensi PAD yang besar dari pariwisata yang terbukti dari banyaknya hotel, dan rumah makan yang berdiri di lokasi ini. Pembuatan model diharapkan manfaatnya bagi stake holder, terutama masyarakat pemilik tanah untuk mengurangi kemiskinan dimasa yang akan datang.

### **Informan**

Informasi diperoleh melalui wawancara secara mendalam (indepth interview). Wawancara dilakukan pada pemilik tanah yang bertindak sebagai penyewa lahan dan sebagai bentuk triangulasi dalam rangka validitas data dipergunakan wawancara dengan stake holder serta hasil wawancara dengan pihak yang menyewa (lessor) sebagai informan kunci. Pemilihan informan yang diwawancarai menggunakan metode snow ball, artinya menentukan informan satu ke informan lainnya secara bergulir dan apabila informasi tersebut telah jenuh, maka penggalan informasi dihentikan (Fatchan, 2011).

### **Data**

Jenis data yang digunakan yaitu data primer yang diperoleh dengan teknik wawancara secara mendalam oleh pemilik tanah dan penyewa serta pihak terkait sehingga dapat diketahui manfaat dan dapat dibangun model leasing di sektor pariwisata. Data sekunder Merupakan data yang diperoleh dari dusun atau desa setempat serta kecamatan bahkan dari Pemda KLU dengan teknik dokumentasi yang dapat memperkuat dan meyakinkan dalam membangun tema dan pola.

### **Uji Instrumen penelitian**

Wawancara secara mendalam yang diterapkan dalam penelitian ini menggunakan guiding question yang berperan sebagai protokol dalam penelitian studi kasus (terlampir), untuk memperoleh gambaran tentang proses leasing dan manfaat yang diperoleh dari hal tersebut. Pengujian kevaliditasannya melalui penggunaan data sekunder dan wawancara dari informan lain, sehingga dapat diketahui data yang diambil dapat dipercaya keabsahannya.

### **Paradigma**

Paradigma penelitian yang digunakan adalah konstruktivis kualitatif, yaitu berusaha untuk membangun model atau konsep (Myers, 2009 dan Muhadjir 2007). Penelitian ini mengkonstruksi model leasing dibidang pariwisata yang dalam jangka panjang dapat meningkatkan kemakmuran masyarakat.

### Metode Analisis Data

Analisis data pada penelitian ini adalah pendekatan Miles dan Huberman (2009), yang menggunakan teknik analisis secara sistematis. Analisis Data yang digunakan adalah analisis dari Miles dan Huberman (2009) melalui pengumpulan data, reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan.

### Reduksi Data

Mencari peluang:

Cara sewa guna usaha diakui merupakan peluang bagi berbagai pihak yang terlibat dalam transaksi penyewaan tanah dalam dunia pariwisata. Statement dari Informan 1 berikut memberi gambaran yang jelas:

*“Dilihat dari segi kepemilikan, jika tanah/ asset yang kita miliki diolah sebagai sarana hasil pertanian, maka ini akan memberikan hasil tahunan yang lebih kecil daripada kita sewakan tanah tersebut, kemudian kita tidak perlu melakukan pengawasan sebagaimana halnya ketika tanah kita sewakan, beda jika kita harus mengolah sendiri.”*

Pernyataan tersebut menjelaskan bahwa masyarakat local dihadapkan pada dua pilihan yaitu menggunakan lahan yang ada sebagai input pada bidang pertanian serta perkebunan, dan menggunakan tanah sebagai sumber daya dalam bidang pariwisata. Ketika itu disandingkan maka masyarakat pemilik tanah akan lebih memilih lahannya disewakan. Informan 1 juga mengutarakan keuntungan dengan kegiatan sewa guna usaha tersebut yaitu:

*“Dari sisi keuntungan Lessee tentu saja mereka berharap memperoleh keuntungan dari perkembangan pariwisata, memperoleh hasil lebih dari sewa yang mereka bayarkan, artinya mereka tidak perlu mengeluarkan investasi tapi hasil atau keuntungannya lebih besar daripada harus berinvestasi property. Kemudian dari sisi Lessor keuntungan yang dia peroleh; pertama Lessor tidak perlu mengeluarkan biaya untuk pengawasan terhadap asset sebab nantinya asset akan diawasi oleh Lessee yang tentunya tidak ingin asset yang disewanya rusak, karena terjadi pengalihan manfaat, sehingga ini juga mengurangi biaya pengawasan oleh Lessee dibandingkan jika dia membeli asset sendiri.”*

Informan 1 mengutarakan bukan hanya bagi penyewa (lessor) saja keuntungan itu diperoleh namun juga bagu yang menyewa (lessee). Hal tersebut juga dipertegas oleh Informan 2 yang memperjelas penggunaan tanah setelah disewakan

yaitu:

*“Alasan menyewa tanah tersebut karena yang bersangkutan memiliki bisnis properti, jadi murni bisnis yakni sewa menyewa kamar “*

Memang sangat relevan dengan yang disampaikan oleh informan 2 sama dengan Informan 1 bahwa penyewaan tanah menjadi bisnis besar yang disewakan lagi oleh penyewa dalam bentuk vila dan hotel yang menyewakan kamar. Selanjutnya Informan 2 menjelaskan berbagai manfaat dan keuntungan dari sewa guna usaha:

Manfaat yang diperoleh dari perjanjian sewa menyewa ini pastinya adalah manfaat secara finansial atau profit masing-masing, jika dari sisi penyewa pastinya sudah memperhitungkan keuntungan yang diperoleh diatas biaya sewa pada pemilik lahan, baik dari keuntungan sewa kamar, akomodasi dan lain sebagainya. Sementara pihak yang menyewakan jelas akan memperoleh keuntungan, dari ongkos sewa, kemudian obyek tidak akan hilang dan pastinya aset yang didirikan atas obyek yang disewakan pastinya nanti akan menjadi milik yang menyewakan tanah

Berbeda dengan dua informan sebelumnya, Informan 3 yang menyampaikan adanya motif lain dalam sewa menyewa tanah ini yaitu:

*“Hal yang mendasari saya dalam sewa guna usaha ini yang paling utama adalah saya sudah cukup lama berkecimpung dalam sektor pariwisata terutama di daerah Gili Lombok, sudah puluhan tahun saya berada dalam lingkungan ini, kemudian aspek berikutnya adalah faktor persaingan ekonomi yang tidak sehat, kondisi lingkungan kompetitor, dimana saya yang berada dalam usia seperti ini merasa perlu terlibat memperjuangkan nasib rekan2 yang karena aturan yang tidak memihak para pengusaha lokal. (Faktor Usia dan Kondisi Lingkungan Kompetitor)”*

Informan 3 memang bertindak sebagai pelaku di sektor pariwisata, setelah sekian lama membuka usaha lebih memilih menyewakan propertinya karena masalah persaingan yang tidak sehat dan aturan yang dianggap tidak memihak masyarakat kecil sebagai pengusaha. Informan 3 juga menyampaikan :

*“Manfaat yang diperoleh pertama mengenai keuntungan secara finansial kemudian adalah saya tidak harus repot mengelola property dan memiliki banyak waktu untuk melakukan aktifitas lain”*

## **Sewa Guna Usaha alternatif strategi keuangan di Saat Pandemi**

Saat pandemi COVID-19 terjadi dan melanda sektor pariwisata adalah sektor yang paling terdampak dengan minimnya jumlah wisatawan baik local maupun mancanegara Informan 3 hanya bisa pasrah dengan pernyataan:

*“Saya kira di masa pandemi ini kita sama2 mengetahui bahwa sektor pariwisata sanga terpuruk, dan menurut saya hal utama yang kita perlukan saat ini hanyalah berdoa pada Tuhan YME agar kondisi ini segera pulih Kembali”*

Tentu saja sewa guna usaha bisa menjadi pilihan pemilik lahan dalam mengalihkan pengelolaan properti yang dimiliki, seperti yang disampaikan Informan 1:

*“Mengenai kelayakan pada masa Pandemi bergantung dari situasi kebutuhan Lesse, apakah menguntungkan dari proses sewa ini tidak?Sebagaimana yang kita ketahui bahwa sektor Pariwisata menjadi sektor yang paling terpuruk selama masa Pandemi ini dan memang cukup sulit mencari Lesse saat ini yang bersedia menyewa karena akan menggagging beban yang cukup berat. Kalau dari sisi kami sebagai Lessor tidak ada masalah.”*

Senada dengan pernyataan Informan sebelumnya, Informan 2 menyampaikan:

*“Mengenai apakah Pandemi ini berpengaruh terhadap Sewa Menyewa ini saya kira bagi Pemilik Tanah tidak mendapat pengaruh, mengingat perjanjian sewa menyewa dengan jangka waktunya telah ditetapkan atau telah berjalan sebelum pandemi”.*

Sebagai sebuah strategi Informan 1 juga sepakat bahwa sewa guna usaha sebagai jalan keluar bagi pelaku wisata disaat pandemic sebagai berikut:

*“Leasing ini cukup bagus untuk menjadi solusi dimasa pandemic seperti saat ini, karena semakin sedikitnya dana yang dimiliki oleh investor untuk investasi, atau bisa dibilang turunnya kemampuan investasi dari investor saat ini menyebabkan leasing adalah jalan keluar yang cukup efektif bagi investor mampu menguasai property dengan harga yang jauh lebih murah yang bertindak sebagai lesee. Selain itu hal ini juga menguntungkan lessor adalah Ketika kondisi perekonomian sulit seperti sekarang akan membantu penyewa untuk mendapat tambahan dana*

*dengan tidak perlu takut kehilangan asset.”*

Sewa guna usaha dianggap sangat membantu lessor disaat resesi akibat pandemi, dan asset yang disewa tetap dimiliki oleh pemilik. Demikian juga pemaparan Informan 2 sebagai berikut:

*“Kurang lebih jawaban saya untuk pertanyaan bagaimana bisnis ini bertahan di masa pandemi bahwa jika Pihak pemilik yang menyewakan sudah pasti telah memproleh keuntungan di awal, sementara bagi pihak penyewa pasti nya akan berusaha agar proses bisnis nya tetap berjalan”*

Berbeda dengan Informan 1 dan Informan 2, justru Informan 3 menyatakan hal pesimistik terhadap leasing sebagai solusi saat pandemic:

*“Kelayakan sewa guna usaha di m asa pandemi ini berisiko harga sewa tanah atau properti anjlok, sewa dengan harga murah bahkan hanya separuh dari harga kondisi wajar sebelum pandemi”*

Berdasar penyajian data didapatkan dua tema yang dicocokkan validitasnya melalui berbagai sumber informasi (triangulasi) yang digunakan yaitu Informan 1, Informan 2 dan Informan 3. Setelah melihat tingkat kesesuaian antar berbagai sumber informasi tersebut, tema-tema pada penelitian itu mengerucut menjadi lima tema besar. Kelima tema tersebut merupakan dasar dalam membangun model Sewa Guna Usaha dalam sektor pariwisata

### **Verifikasi**

Pemeriksaan atau verifikasi kesimpulan yang ditarik, maka digunakan hasil wawancara dengan 3 Informan agar kesimpulan yang diambil dapat dipertanggungjawabkan dan tidak diragukan keabsahannya. Berikut ini hasil penarikan kesimpulan dan verifikasi yang dilakukan dalam analisis data dalam membangun model sewa guna usaha dalam sektor pariwisata.

Tema pertama membahas motif penyewaan tanah yang mencari peluang. Ternyata sewa guna usaha memberikan manfaat dan keuntungan bagi pihak-pihak yang melakukan hal tersebut. Pihak Pemilik lahan yang menyewakan (Lessor) misalnya mendapatkan manfaat berupa pendapatan sewa dan pengalihan pengelolaan serta pembayaran pajak kepada pihak penyewa (lesee). Pada saat berakhirnya kontrak atau waktu kontrak yang sudah habis, pihak Lessor juga mendapatkan keuntungan berupa kembalinya hak pengelolaan properti yang disewakan tersebut. Bagi pihak yang menyewa (Lesee), manfaat atau keuntungan yang diperoleh adalah dapat menguasai pengelolaan properti dengan harga yang

relatif murah. Selain harga terjangkau kemudahan yang diperoleh oleh lessee adalah bisa mendapatkan pendapatan dari hasil penyewaan kamar atau usaha lainnya dalam sektor pariwisata dalam jangka Panjang.

Tema kedua yang ada adalah sewa guna usaha punya peran sebagai strategi keuangan pelaku wisata disaat pandemi. Sewa guna usaha menjadi strategi bagi pada situasi seperti saat ini, dimana jumlah dana atau modal yang digunakan dalam investasi menjadi lebih sedikit. Keuntungan juga diperoleh lessor saat kondisi perekonomian sulit seperti sekarang, akan membantu penyewa untuk mendapat tambahan dana dengan tidak perlu takut kehilangan asset.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada tahap verifikasi terhadap tema-tema yang muncul dalam pendisplayan data, didapatkan tiga buah proposisi. Proposisi pertama menggambarkan adanya Solusi bagi pelaku pariwisata dalam merebaknya corona virus deasease (COVID-19). Solusi pada sektor yang paling terpuruk ini selama pandemic ini dapat dirasakan oleh pemilik lahan (lessor) maupun oleh yang bertindak sebagai penyewa (lessee). Kemudahan saat pandemic ini adalah jumlah dana atau modal yang digunakan dalam investasi menjadi lebih sedikit. Keuntungan juga diperoleh lessor adalah Ketika kondisi perekonomian sulit seperti sekarang akan membantu penyewa untuk mendapat tambahan dana dan properti Kembali dikuasi hak pengelolaan diakhir waktu sewa.

Peluang diperoleh karena adanya situasi menyebabkan orang memiliki kebutuhan mendesak sehingga biasanya harga sewa tanah yang demikian mahal namun tidak berlaku saat pandemic covid-19 merebak. Situasi ini dapat dimnafaatkan oleh calon investor untuk dapat berinvestasi pada kegiatan sewa tanah dalam pengembangan bisnis pariwisata. Kegiatan sewa guna usaha tentu akan memberikan manfaat lebih bagi investor karena setelah pandemic mengalami pemulihan maka pengunjung yang Kembali banyak sehingga dapat memberikan benefit pada periode pasca pandemic bagi para investor.

## KESIMPULAN

Sewa guna usaha bisa menjadi solusi bagi terpuruknya sektor pariwisata sebagai akibat resesi ekonomi yang merupakan dampak pandemi COVID-19. Melalui sewa ini akan meningkatkan pendapatan sekaligus dapat mempertahankan asset dimiliki masyarakat setempat serta dapat membuka lapangan pekerjaan baru bagi pemilik lahan yang mendapat penghasilan dari penyewaan propertinya.

## Saran

Perlu adanya penjelasan kepada pelaku wisata tentang berbagai manfaat dan kemudahan pelaksanaan sewa guna usaha, sehingga properti yang dimiliki masyarakat terutama didaerah wisata tidak habis terjual.

## DAFTAR PUSTAKA

- Carter, M. R., and D. Mesbah. 1993. "Can Land Market Reform Mitigate the Exclusionary Aspects of Rapid Agro-export Growth?" *World Development*, No. 21 (7): 85–100.
- Deininger, K., S. Jin, and H. K. Nagarajan. 2009. "Determinants and Consequences of Land Sales Market Participation: Panel Evidence from India.", *World Development*, No.37 (2): 410–21.
- Emzir. 2010. *Metodologi Penelitian Kualitatif: Analisis Data*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Fatchan, H.A. 2011. *Metode Penelitian Kualitatif, Beserta Contoh Proposal Skripsi, Tesis dan Disertasi*, Penerbit Jengala Pustaka Utama, Surabaya
- Myers, M. D. 2009. *Qualitative Research in Business and Management*, Sage Publications India Pvt Ltd, New Delhi.
- Muhadjir, N. 2007. *Metode Keilmuan Paradigma Kualitatif, Kuantitatif dan Mixed*, Rake Sarasin, Yogyakarta.
- Miles, B. M. dan A. M. Huberman. 2009. *Analisis Data Kualitatif: Buku Sumber Metode-Metode Baru*, Rohidi, Tjetjep Rohendi (Penerjemah), Penerbit Universitas Indonesia (UI Press), Jakarta.
- Platteau, J-P. 1996. "The Evolutionary Theory of Land Rights as Applied to Sub-Saharan Africa: A Critical Assessment." *Development and Change* 27 (1): 29–86.
- Yin, Robert K., 2009. *Case Study Research, Design and Method*, Fourth Edition, Sage Publication.