

**ANALISIS PENILAIAN ZONA NILAI EKONOMI KAWASAN
UNTUK KAWASAN PARIWISATA
(STUDI KASUS : MASJID AGUNG DEMAK DAN MAKAM KADILANGU DEMAK)**

Fauzi Janu Amarrohman¹, Arief Laila Nugraha¹, Nastiti Asrining Hartri¹

¹Departemen Teknik Geodesi-Fakultas Teknik Universitas Diponegoro
Jl. Prof Soedarto, SH, Tembalang, Semarang-75123Telp./Faks: (024) 736834, e-mail: fauzi.janu@gmail.com

(Diterima 23 Oktober 2018, Disetujui 20 November 2018)

ABSTRAK

Penilaian kawasan berdasarkan zona nilai ekonomi kawasan sangatlah diperlukan untuk mengetahui karakteristik suatu kawasan yang sangat potensial untuk dikembangkan. Perkembangan suatu kawasan sangat berpengaruh terhadap minat wisatawan untuk berkunjung di suatu lokasi yang menjadi tujuan destinasi wisata. Semakin tinggi dan bertambah jumlah wisatawan maka semakin tinggi pula potensi ekonomi yang diperoleh oleh masyarakat sekitar dalam upaya mempertahankan tempat wisata tersebut. Oleh karena itu diperlukan analisis mengenai zona nilai ekonomi kawasan untuk mengetahui manfaat dari suatu kawasan yang diteliti. Terdapat dua tempat wisata yang sangat terkenal di Kabupaten Demak yang dikategorikan sebagai tempat wisata religi, yaitu Masjid Agung Demak dan Makam Kadilangu. Hampir setiap tahun terjadi kenaikan jumlah wisatawan pada kedua objek wisata tersebut. Dalam penelitian ini, analisis yang digunakan adalah menganalisis hasil nilai zona nilai ekonomi kawasan dari metode pengolahan data dengan metode *Travel Cost Method* (TCM) dan metode *Contingent Valuation Method* (CVM). Metode TCM digunakan untuk memperoleh nilai kegunaan langsung sedangkan metode CVM digunakan untuk mendapatkan nilai bukan kegunaan. Sehingga dapat diketahui bagaimana nilai ekonomi kawasan dari kedua tempat tersebut dari segi ekonomi dan kebermanfaatannya. Hasil dari perhitungan nilai total ekonomi didapatkan nilai total kegunaan dan nilai total bukan kegunaan. Untuk kawasan Masjid Agung Demak, nilai total kegunaan yang didapatkan sebesar Rp 1.032.106.843.000,-, nilai total bukan kegunaan yang didapatkan sebesar Rp 52.746.711.060,-, dan nilai total ekonomi yang didapatkan adalah sebesar Rp 1.084.853.554.060,-. Sedangkan untuk kawasan Makam Kadilangu, nilai total kegunaan yang didapatkan sebesar Rp 1.347.433.284.000,-, nilai total bukan kegunaan yang didapatkan sebesar Rp 53.937.046.060,-, dan nilai total ekonomi yang didapatkan adalah sebesar Rp 1.401.370.330.060,-. Dari hasil tersebut dapat dianalisis bahwa nilai ekonomi kawasan Masjid Agung Demak dan Makam Kadilangu memiliki potensi nilai ekonomi yang sangat besar dan memiliki nilai kebermanfaatannya untuk masyarakat sekitar.

Kata kunci : Makam Kadilangu, Masjid Agung Demak, Pariwisata, Zona Nilai Ekonomi Kawasan.

ABSTRACT

*Assessment of the area based on the zone of economic value of the area is very necessary to know the characteristics of an area that is very potential to be developed. The development of an area greatly affects the interest of tourists to visit in a location that is a destination for tourist destinations. The increasing number of tourists, the higher the economic potential gained by the surrounding community in an effort to maintain the tourist attraction. Therefore, it is necessary to analyze the zone of economic value of the area to find out the benefits of an area under study. There are two very famous tourist attractions in Demak Regency which are categorized as religious tourist attractions, namely the Masjid Agung Demak and the Makam Kadilangu. Almost every year there is an increase in the number of tourists in the two tourist attractions. In this research, the analysis used is to analyze the results of the economic zone value of the region's from the data processing method with the *Travel Cost Method* (TCM) method and the *Contingent Valuation Method* (CVM) method. The TCM method is used to obtain direct usability values while the CVM method is used to obtain values not usability. So that it can be known how the economic value of the region from both places in terms of economic and usefulness. The result of calculating the total economic value is the total value of usability and the total value is not usability. For the Great Mosque of Demak area, the total value of the benefits obtained was Rp. 1,032,106,843,000, - the total value not used was Rp. 52,746,711,060, - and the total economic value obtained was Rp. 1,084,853,554,060, - As for the Kadilangu Tomb area, the total value of the benefits obtained was Rp. 1,347,433,284,000, -, the total value not used was Rp. 53,937,046,060, - and the total economic value obtained was Rp. 1,401,370,330,060, - From these results it can be analyzed that the economic value of the Masjid Agung Demak and Makam Kadilangu has enormous economic value potential and has useful values for the surrounding community.*

Keywords : Makam Kadilangu, Masjid Agung Demak, Economic Zone Value, Tourism.

1. PENDAHULUAN

Pariwisata di Indonesia telah dianggap sebagai salah satu sektor ekonomi penting, bahkan sektor ini diharapkan akan dapat menjadi penghasil devisa nomor satu (Suwanto, 1997). Wisata Religi merupakan jenis wisata yang saat ini sangat fenomenal dan terkenal di kalangan masyarakat. Hal ini dibuktikan dengan banyaknya masyarakat yang sering berkunjung untuk berziarah atau sekedar mengenang jasa perjuangan para ulama untuk menyebarkan luaskan ajaran agama Islam.

Kabupaten Demak merupakan salah satu daerah di Indonesia yang memiliki destinasi pariwisata yang terkenal dengan wisata religinya. Sebagai contoh yang sangat terkenal adalah Masjid Agung Demak dan Makam Kadilangu. Masjid Agung Demak merupakan salah satu masjid tertua di Indonesia yang didirikan oleh Raja Demak dengan bantuan para ulama Islam (Walisongo) yang memiliki arsitektur bangunan khas dan indah serta terdapat pula benda-benda peninggalan bersejarah seperti museum. Sedangkan Makam Kadilangu merupakan wisata yang dikenal dengan unsur-unsur nilai keagamaan dan sejarah yang terkandung didalamnya. Kedua objek wisata tersebut seringkali dikunjungi banyak wisatawan dari berbagai daerah.

Tingkat antusiasme wisatawan untuk berkunjung ke obyek wisata religi yang terdapat di Kabupaten Demak cukup tinggi. Hal tersebut dapat dilihat dari jumlah wisatawan dari tahun ke tahun yang cenderung semakin meningkat dan pada tahun 2016 wisatawan yang berkunjung mencapai sekitar 500.000 orang (Dinarta, 2016), sehingga kawasan tersebut dapat dikatakan sebagai obyek wisata yang memiliki potensi ekonomi yang tinggi. Kawasan yang memiliki potensi ekonomi yang tinggi perlu dilakukan penilaian ekonomi kawasan. Penilaian kawasan didasarkan pada tujuan tertentu, di antaranya untuk memahami permasalahan, merencanakan hal-hal yang perlu dilakukan dalam rangka pemecahan masalah tersebut, memperoleh data, mengklasifikasikan data, menganalisis, menginterpretasi dan selanjutnya mengekspresikannya dalam suatu estimasi nilai (Hidayati dan Harjanto, 2003 dalam Hartri, 2017).

Berkaitan dengan meningkatnya jumlah wisatawan yang terdapat pada kedua kawasan, maka diperlukan pengkajian mengenai analisis penilaian kawasan untuk mengetahui manfaat nilai ekonomi kawasan yang terdapat pada objek wisata Masjid Agung Demak dan Makam Kadilangu. Analisis yang dihasilkan diharapkan memberikan informasi berupa potensi nilai ekonomi kawasan yang dapat dijadikan masukan dalam pengambilan keputusan atau pengambilan kebijakan ekonomi spasial.

2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pariwisata

Pariwisata adalah istilah yang diberikan apabila seseorang wisatawan melakukan perjalanan itu sendiri, atau dengan kata lain aktivitas dan kejadian yang terjadi ketika seseorang pengunjung melakukan perjalanan (Sutrisno, 1998). Pariwisata secara singkat dapat dirumuskan sebagai kegiatan dalam masyarakat yang berhubungan dengan wisatawan (Soekadijo, 2000 dalam Hartri, 2017).

Pariwisata merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari kehidupan manusia terutama menyangkut kegiatan sosial dan ekonomi. Diawali dari kegiatan yang semula hanya dinikmati oleh segelintir orang-orang yang relatif kaya pada awal abad ke-20, kini telah menjadi bagian dari hak azasi manusia. Hal ini terjadi tidak hanya di negara maju tetapi mulai dirasakan pula di negara berkembang. Indonesia sebagai negara yang sedang berkembang dalam tahap pembangunannya, berusaha membangun industri pariwisata sebagai salah satu cara untuk mencapai neraca perdagangan luar negeri yang berimbang. Melalui industri ini diharapkan pemasukan devisa dapat bertambah. Sebagaimana diketahui bahwa sektor pariwisata di Indonesia masih menduduki peranan yang sangat penting dalam menunjang pembangunan nasional sekaligus merupakan salah satu faktor yang sangat strategis untuk meningkatkan pendapatan masyarakat dan devisa negara.

2.1 Pengaruh Wisata dan Ekonomi

Pariwisata bukan saja sebagai sumber devisa, tetapi juga merupakan faktor dalam menentukan lokasi industri dalam perkembangan daerah-daerah yang miskin sumber-sumber alam sehingga perkembangan pariwisata adalah salah satu cara untuk memajukan ekonomi di daerah-daerah yang kurang berkembang tersebut sebagai akibat kurangnya sumber-sumber alam (Yoeti, 1997). Gunn (1988) dalam Hartri (2017), mendefinisikan pariwisata sebagai aktivitas ekonomi yang harus dilihat dari dua sisi yakni sisi permintaan (demand side) dan sisi pasokan (supply side). Lebih lanjut dia mengemukakan bahwa keberhasilan dalam pengembangan pariwisata di suatu daerah sangat tergantung kepada kemampuan perencana dalam mengintegrasikan kedua sisi tersebut secara berimbang ke dalam sebuah rencana pengembangan pariwisata. Pengaruh yang ditimbulkan oleh pariwisata terhadap ekonomi ada dua ciri, pertama produk pariwisata tidak dapat disimpan, kedua permintaannya sangat tergantung pada musim, berarti pada bulan tertentu ada

aktivitas yang tinggi, sementara pada bulan-bulan yang lain hanya ada sedikit kegiatan.

3.1 Zona Nilai Ekonomi Kawasan

Kawasan (dari bahasa Jawa Kuno: kawasan, yang berarti daerah dan wasa, dari bahasa sansekerta yang berarti memerintah) artinya daerah yang memiliki ciri khas tertentu atau berdasarkan pengelompokan fungsional kegiatan tertentu, seperti kawasan industri, kawasan perdagangan, dan kawasan rekreasi. Kawasan dalam perspektif kebijakan dan pengelolaan pertanahan adalah kawasan fungsional serta kawasan penggunaan dan pemanfaatan. Kawasan fungsional adalah suatu wilayah yang berfungsi utama sebagai fungsi ekosistem (lindung), sedangkan kawasan penggunaan dan pemanfaatan adalah suatu wilayah yang berfungsi utama sebagai fungsi budidaya, termasuk di dalamnya pemanfaatan kawasan wisata.

Potensi kawasan adalah kemampuan atau daya dukung sebuah kawasan yang mungkin untuk dikembangkan. Basis kawasan adalah sumber daya tanah, sehingga potensi kawasan mengandung nilai tanah dan juga nilai lain. Nilai adalah derajat moneter dari sebuah properti, benda, atau jasa bagi pembeli dan penjual pada suatu waktu tertentu. Nilai sekarang (present worth) dan keuntungan di masa depan dapat diperoleh secara akumulatif dari kepemilikan sebuah property riil (BPN, 2012).

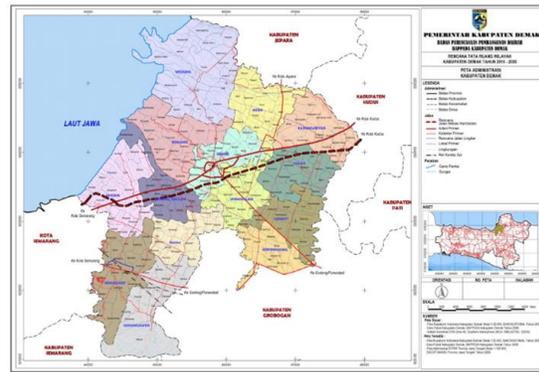
Nilai Ekonomi Kawasan adalah seluruh agregat nilai-nilai ekonomi, baik langsung maupun nilai tidak langsung, serta nilai pasar dan nilai non pasar pada kawasan yang dimaksud, di luar nilai-nilai properti yang ada di dalam kawasan yang dinilai. Nilai Ekonomi Kawasan terdiri dari nilai ekonomi berbasis penggunaan/pemanfaatan yang disebut nilai guna dan nilai ekonomi berbasis bukan penggunaan/pemanfaatan yang disebut bukan nilai guna. Survei dan pemetaan nilai kawasan atau subkawasan yang dapat dimanfaatkan untuk pengambilan keputusan/kebijakan dalam pengembangan kawasan tersebut. Nilai keberadaan yang diperoleh dijadikan sebagai dasar untuk menghitung kepentingan :

- 1) Peningkatan nilai tanah (*Improved Land Value*).
- 2) Peningkatan nilai kehidupan (*Expected Live Improvement Value*).
- 3) Nilai pembangunan regional (*Regional Development Value*).
- 4) Nilai pajak dan pengembalian (*Tax and Revenue*).

3. Pelaksanaan Penelitian

3.1. Deskripsi Wilayah Penelitian

Kabupaten Demak adalah salah satu Kabupaten di Jawa Tengah, dimana Kabupaten Demak memiliki luas wilayah 89.743 Ha. Secara geografis Kabupaten Demak terletak pada koordinat 6°43'26" - 7°9'43" LS dan 110°27'58" - 110°48'47" BT. Wilayah Kabupaten Demak ini berbatasan dengan daerah lain diantaranya adalah sebelah utara berbatasan langsung dengan Kabupaten Jepara dan Laut Jawa, sebelah timur berbatasan langsung dengan Kabupaten Kudus dan Kabupaten Grobogan, sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Semarang dan Kabupaten Grobogan, dan sebelah barat berbatasan dengan Kotamadya Semarang (demakkab.go.id). Peta lokasi penelitian ditunjukkan pada gambar 1 berikut.



Gambar 1. Peta Lokasi Penelitian (Demakkab.go.id)

Berdasarkan data BPS Kabupaten Demak, jumlah penduduk Kabupaten Demak pada tahun 2007 sebanyak 1.073.187 jiwa yang terdiri dari 531.606 jiwa penduduk laki-laki dan 541.581 jiwa penduduk perempuan. Jumlah penduduk tersebut tersebar ke-14 kecamatan dengan jumlah penduduk terendah di Kecamatan Kebonagung sebesar 38.940 jiwa dan paling banyak terdapat di Kecamatan Mranggen sebanyak 141.774 jiwa. Dari data kependudukan jumlah dan kepadatan di Kabupaten Demak pada tahun 2007 memiliki kepadatan bruto sebesar 12 jiwa/ha dan kepadatan netto nya 1121 jiwa/ha.

Menurut penilaian perekonomian, Kabupaten Demak dari tahun 2005-2007 memiliki tingkat PDRB yang beragam dimana pada tahun 2007 merupakan tahun dengan tingkat PDRB tertinggi yaitu sebesar Rp. 3.977.180,32 dan PDRB terendah terjadi pada tahun 2005 dengan nilai Rp. 3.149.386,42. Rata-rata pendapatan PDRB atas harga berlaku di Kabupaten Demak tertinggi berada di sektor pertanian yaitu sebesar

1.580.273,79 sedangkan terendah berada di sector listrik, gas dan air minum yaitu sebesar 36.034,33 (BPS Kab. Demak, 2016).

Lokasi tempat wisata pada penelitian ini dilakukan di kawasan Masjid Agung Demak dan Makam Kadilangu. Masjid Agung Demak terletak di Kelurahan Bintoro, Kecamatan Demak, Kabupaten Demak dengan koordinat 6°53'41" S dan 110°38'14"E dengan luas area sebesar 1,2 hektar. Sedangkan untuk Makam Kadilangu terletak di Kelurahan Kadilangu, Kecamatan Demak, Kabupaten Demak dengan koordinat 6°53'48" S dan 110°38'52"E dengan luas wilayah sebesar 1,5 hektar (Hartri, 2017).

3.2. Bahan Penelitian

Bahan yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data-data yang diperoleh dari instansi-instansi terkait yang diperlukan dalam penelitian. Data sekunder tersebut meliputi data nilai ZNEK Masjid Agung Demak dan Makam Kadilangu, jumlah pengunjung yang diperoleh dari Dinas Pariwisata Kabupaten Demak, Citra Satelit Quickbird Kabupaten Demak yang diperoleh dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak, Data Jumlah penduduk Kabupaten Demak yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik Kabupaten Demak, dan Peta administrasi Kabupaten Demak yang diperoleh dari Kantor BAPPEDA Kabupaten Demak.

4. METODOLOGI PENELITIAN

Pada penelitian ini, tahapan yang dilakukan adalah digitalisasi data primer, regresi linier berganda dengan menggunakan *Microsoft Excel*, melakukan uji statistik yang meliputi uji asumsi klasik (uji normalitas, uji autokorelasi, uji multikolinearitas, uji heterokedastisitas), uji validitas dan uji reliabilitas dengan menggunakan software SPSS 16, kemudian melakukan perhitungan nilai ekonomi kawasan pada *software Maple 16.2*. Selanjutnya, hasil dari pengolahan data kuisisioner TCM akan digunakan untuk perhitungan nilai guna langsung atau *Direct Use Value (DUV)* sedangkan hasil dari pengolahan data kuisisioner CVM akan digunakan untuk perhitungan nilai keberadaan atau *Existence Value (EV)*. Analisis yang dilakukan adalah

5. HASIL DAN PEMBAHASAN

5.1 Nilai Ekonomi Kawasan Masjid Agung Demak dan Makam Kadilangu

5.1.1 Nilai kegunaan (UV) Kawasan Masjid Agung Demak dan Makam Kadilangu

Nilai kegunaan kawasan Masjid Agung Demak dan Makam Kadilangu sebagai penyedia wisata yang telah dihitung adalah berdasarkan penilaian masyarakat terhadap besaran biaya perjalanan pada kawasan tersebut. Metode penilaian keberadaan kawasan ini dilakukan dengan menggunakan metode TCM.

Besaran surplus konsumen, di Masjid Agung Demak diperoleh nilai manfaat berdasarkan fungsinya sebagai penyedia jasa sebesar Rp 860.089.035.800,- per hektar. Dengan demikian total nilai kegunaan langsung (DUV) objek wisata Masjid Agung Demak berdasarkan hasil perhitungan sebesar Rp 1.032.106.843.000,-.

Sedangkan nilai manfaat Makam Kadilangu berdasarkan fungsinya sebagai penyedia jasa sebesar Rp 898.288.856.000,- per hektar. Dengan demikian total nilai kegunaan langsung (DUV) objek wisata Makam Kadilangu berdasarkan hasil perhitungan sebesar Rp 1.347.433.284.000,-.

Berdasarkan analisis nilai ekonomi kawasan objek wisata Masjid Agung Demak dan Makam Kadilangu memiliki nilai surplus permintaan, karena pada kawasan ini tidak dipungut biaya untuk tiket masuk sehingga dapat meminimalisir biaya perjalanan setiap wisatawan. Sehingga banyak wisatawan yang berulang kali datang berkunjung ke obyek wisata tersebut.

5.1.2 Penilaian ekonomi kawasan nilai bukan kegunaan (NUV) Kawasan Masjid Agung Demak dan Makam Kadilangu

Nilai bukan kegunaan kawasan Masjid Agung Demak dan Makam Kadilangu yang telah dihitung adalah berdasarkan fungsi keberadaan menurut masyarakat yang memanfaatkan langsung kawasan tersebut. Metode penilaian keberadaan kawasan ini dilakukan dengan menggunakan metode CVM.

Penilaian ekonomi kawasan nilai bukan langsung diperoleh nilai ekonomi manfaat keberadaan Kawasan Masjid Agung Demak sebesar Rp 43.955.592.550,- per hektar dan Rp 4.395.559,- per meter. Dengan demikian, total nilai keberadaan (EV) Kawasan Masjid Agung Demak berdasarkan perhitungan CVM sebesar Rp 52.746.711.060,-. Sedangkan Makam Kadilangu diperoleh nilai ekonomi manfaat keberadaan Kawasan Makam Kadilangu sebesar Rp 35.958.030.710,- per hektar dan Rp 3.595.803,- per meter. Dengan demikian, total nilai keberadaan (EV) Kawasan Makam Kadilangu berdasarkan perhitungan CVM sebesar Rp 53.937.046.060,-.

Berdasarkan analisis nilai ekonomi kawasan bukan kegunaan, objek wisata Masjid Agung Demak dan Makam Kadilangu memiliki nilai kemanfaatan untuk masyarakat sekitar atau masyarakat yang tinggal di wilayah dan melakukan usaha-usaha maupun jasa di sekitar objek wisata tersebut. Dengan demikian keinginan untuk mempertahankan kawasan tersebut sangatlah besar.

6. KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, hasil nilai ekonomi total yang diperoleh pada kedua kawasan objek wisata Masjid Agung Demak memiliki nilai total ekonomi (TEV) sebesar Rp 1.084.853.554.060,-. Sedangkan Nilai DUV yang diperoleh adalah sebesar Rp 1.032.106.843.000,-. Dimana variabel yang mempengaruhi sebagai penyedia jasa adalah variabel frekuensi kunjungan, biaya perjalanan, dan alternatif lokasi. Selanjutnya, nilai EV yang diperoleh adalah sebesar Rp 52.746.711.060,-. Dimana variabel yang paling mempengaruhi fungsi kawasan demi mempertahankan keberadaan kawasan tersebut adalah variabel pendapatan, variabel nilai manfaat, dan variabel nilai kepentingan. Selanjutnya nilai ekonomi kawasan Makam Kadilangu, kawasan Makam Kadilangu memiliki nilai total ekonomi (TEV) sebesar Rp 1.401.370.330.060,-. Nilai ekonomi total tersebut diperoleh dari penjumlahan nilai DUV dan nilai EV. Nilai DUV yang diperoleh adalah sebesar Rp 1.347.433.284.000,-. Selanjutnya, nilai EV yang diperoleh adalah sebesar Rp 53.937.521.060,-. Dimana variabel yang mempengaruhi sebagai penyedia jasa adalah variabel frekuensi kunjungan, variabel biaya perjalanan, variabel umur dan variabel lama kunjungan. Dimana variabel yang paling mempengaruhi fungsi kawasan demi mempertahankan keberadaan kawasan tersebut adalah variabel umur dan variabel pendapatan. Berdasarkan hasil tersebut maka dapat dianalisis bahwa objek wisata Masjid Agung Demak dan Makam Kadilangu memiliki potensi yang tinggi untuk dikembangkan karena semakin tahun pengunjung semakin meningkat sehingga akan memperbesar nilai ekonomi kawasan tersebut. Selain itu nilai kemanfaatan kawasan terhadap masyarakat sekitar juga sangat tinggi, oleh karena itu masyarakat sangat menginginkan kedua kawasan tersebut dipertahankan keberadaannya.

DAFTAR PUSTAKA

Direktorat BPN, 2012. Survey Potensi Tanah. Buku Panduan Latihan Hitung Penilaian Kawasan.
Dinparta, 2016. Jumlah Pengunjung Kawasan Obyek Wisata Demak.

Hartri, Nastiti Asrining. 2017. Pembuatan Peta Zona Nilai Ekonomi Kawasan (ZNEK) Dan Peta Utilitas Berdasarkan Nilai Ekonomi Keberadaan Dan Nilai Penggunaan Langsung Kawasan Masjid Agung Demak Dan Makam Kadilangu Dengan Sistem Informasi Geografis. Skripsi. Universitas Diponegoro. Semarang.
Soekadjo, 2000. Anatomi Pariwisata (Memahami Pariwisata Sebagai Systemic Language). Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama.
Suwantoro, 1997. Dasar-Dasar Pariwisata. Yogyakarta : Andi.
Yoeti, 1997. Perencanaan dan Pengembangan Pariwisata. Jakarta : Pradnya Paramitha.
https://id.wikipedia.org/wiki/Kadilangu,_Demak,_Demak. Diakses pada tanggal 10 Desember 2016.