

Analisis Kelayakan Pengembangan Proyek Cagar Budaya Sri Aji Joyoboyo di Desa Menang Kecamatan Pagu Kabupaten Kediri

Subandiyah Azis, Hendriati, Edi Hargono Dwi Putranto

Teknik Sipil Manajemen Konstruksi, Pasca Sarjana Magister Teknik, Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Nasional Malang.

Abstrak

Cagar budaya merupakan kekayaan budaya bangsa sebagai wujud perilaku kehidupan manusia yang dikelola secara tepat melalui upaya perlindungan, pengembangan dan pemanfaatan guna memajukan kebudayaan nasional. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji kelayakan aspek teknis, ekonomi, sosial budaya, sosial ekonomi masyarakat. Metode penelitian yang digunakan adalah metode studi kasus yang menghasilkan NPV sebesar Rp. 53.835.969.116, IRR adalah 8,22% dan BCR adalah 1,96. Keberadaan cagar budaya Sri Aji Joyoboyo memberikan dampak ekonomi langsung sebesar Rp.103.777.449,30, dampak ekonomi tidak langsung sebesar Rp.39.124.998,00 dan dampak ekonomi lanjutan sebesar Rp.26.560.000,00. Berdasarkan analisis ekonomis, sosial budaya dan sosial ekonomi masyarakat, keberadaan cagar budaya memiliki nilai ekonomi wisata religi yang besar, artinya cagar budaya Sri Aji Joyoboyo layak untuk dikembangkan.

Kata-kunci : budaya, cagar, ekonomis, layak, teknis

Pengantar

Cagar budaya merupakan kekayaan budaya bangsa sebagai wujud pemikiran dan perilaku kehidupan manusia yang penting artinya bagi pemahaman dan pengembangan sejarah, ilmu pengetahuan, agama dan/atau kebudayaan dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara. Salah satu cagar budaya yang menjadi landmark di Kabupaten Kediri adalah Cagar budaya Sri Aji Joyoboyo yang berada di Desa Menang Kecamatan Pagu. Cagar budaya Sri Aji Joyoboyo diyakini oleh masyarakat sekitar adalah tempat mukso (menghilangnya jiwa dan raga dari dunia). Raja Joyoboyo yang berkuasa di Kediri pada abad XII dikenal dengan karya sastranya Jongko Joyoboyo (ramalan joyoboyo). Cagar budaya Sri Aji Joyoboyo lebih dikenal dengan nama Pumungkas Joyoboyo.

Sesuai Peraturan Gubernur Jawa Timur No. 20 Tahun 2014 tentang Petunjuk Teknis Persiapan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan dalam rangka perluasan

lahan cagar budaya Sri Aji Joyoboyo selanjutnya dan tersedianya lahan untuk perluasan yang dimiliki oleh penduduk sekitar, maka perlu adanya kajian perluasan melalui pendekatan teknis, ekonomi, sosial budaya dan dampak sosial ekonomi masyarakat yang terdampak, sehingga penulis tertarik untuk mempelajari dan mengkaji perluasan lahan cagar budaya Sri Aji Joyoboyo.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Cagar Budaya, cagar budaya adalah warisan budaya bersifat kebendaan berupa benda cagar budaya, bangunan cagar budaya, struktur cagar budaya, situs cagar budaya, dan kawasan cagar budaya di darat dan atau di air yang perlu dilestarikan keberadaannya karena memiliki nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama dan kebudayaan melalui proses penetapan.

Pengadaan tanah pada dasarnya merupakan suatu usaha menyediakan tanah dalam rangka pemenuhan kebutuhan tanah bagi pelaksanaan pembangunan. Selain itu Undang-Undang Pokok

Agraria, peraturan perundang-undangan lain yang mengatur mengenai aspek kepentingan umum yaitu Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Peraturan Presiden Nomor 13 Tahun 2010 juga mengatur bahwa ganti rugi adalah penggantian berupa uang atau barang lain kepada seseorang yang merasa dirugikan karena harta miliknya diambil dan dipakai untuk kepentingan orang banyak.

Untuk mengetahui apakah suatu proyek dapat dilaksanakan atau tidak, harus dikaji dari berbagai penilaian. Sehingga diharapkan dapat menghindari keterlanjuran pengeluaran biaya investasi modal yang terlalu besar untuk kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan. Metode *Net Present Value* (NPV) adalah metode yang mendasarkan pada nilai sekarang dari pengembalian masa depan yang didiskontokan pada tarif biaya modal. *Internal Rate of Return* (IRR) adalah metode yang didasarkan pada tingkat suku bunga yang menyeimbangkan nilai sekarang dari pengembalian masa depan dengan total biaya investasi, IRR merupakan tingkat pengembalian berdasarkan pada penentuan nilai tingkat bunga (*discount rate*), dimana semua keuntungan masa depan yang dinilai sekarang dengan *discount rate* tertentu adalah sama dengan biaya kapital atau *present value* dari total biaya. *Benefit Cost Ratio* (BCR) adalah perbandingan antara *Present Value* Benefit dibagi dengan *Present Value* Cost. BCR dipakai untuk mengevaluasi kelayakan proyek dengan membandingkan total manfaat terhadap total biaya yang telah didiskonto ke tahun dasar dengan memakai nilai suku bunga diskonto selama tahun rencana.

Dampak sosial adalah konsekuensi sosial yang timbul akibat suatu kegiatan pembangunan maupun penerapan suatu kebijaksanaan dan program. Dampak sosial muncul ketika aktivitas proyek, program atau kebijaksanaan diterapkan pada suatu masyarakat. Bentuk intervensi ini (karena aktivitas biasanya datang dari luar masyarakat) mempengaruhi keseimbangan pada suatu sistem (masyarakat). Pengaruh itu bisa positif, bisa pula negatif. Hal ini hanya dapat

diuji dari nilai, norma, aspirasi dan kebiasaan masyarakat yang bersangkutan. Sehingga dapat disimpulkan bahwa dampak sosial merupakan perubahan yang terjadi pada manusia dan masyarakat yang diakibatkan oleh adanya aktivitas pembangunan (Sudharto, 1997).

Pariwisata tidak hanya memberikan dampak di ekonomi pada tingkat makro saja, tetapi juga pada tingkat mikro atau ekonomi lokal. Kegiatan wisata secara langsung menyentuh dan melibatkan lingkungan serta partisipasi masyarakat lokal sehingga memberikan berbagai dampak. Dampak wisata akan mempengaruhi berbagai aspek kehidupan masyarakat dan yang paling sering mendapat perhatian adalah dampak ekonomi, sosial dan lingkungan (Pitana dan Gayatri 2005).

Secara umum, dampak pariwisata terhadap perekonomian adalah dampak terhadap penerimaan devisa, pendapatan masyarakat, peluang kerja, harga dan tarif, distribusi manfaat dan keuntungan, pembangunan dan pendapatan pemerintah. Menurut Vanhove (2005), Dampak sosial ekonomi dari kegiatan pariwisata merupakan perubahan mendasar yang ditimbulkan oleh kegiatan tersebut terhadap kondisi masyarakat, seperti misalnya peningkatan atau penurunan pendapatan masyarakat, perluasan lapangan pekerjaan dan perilaku masyarakat terhadap lingkungan sekitarnya.

Tujuan penelitian dari penelitian ini adalah (1) untuk mengetahui nilai kelayakan aspek ekonomi rencana perluasan cagar budaya Sri Aji Joyoboyo Desa Menang Kecamatan Pagu Kabupaten Kediri berdasarkan metode *Net Present Value*, *Internal Rate of Return* dan *Cost Benefit Ratio*. (2) untuk mengkaji kelayakan aspek sosial budaya rencana perluasan cagar budaya Sri Aji Joyoboyo Desa Menang Kecamatan Pagu Kabupaten Kediri berdasarkan legalitas lahan, zoning rencana tata ruang wilayah, demografi, kultur dan perilaku, sejarah dan budaya, lingkungan. (3) untuk mengetahui nilai kelayakan aspek sosial ekonomi masyarakat rencana perluasan cagar budaya Sri Aji Joyoboyo Desa Menang Kecamatan Pagu Kabupaten Kediri yang meliputi *keynesian local income multiplier*,

ratio income multiplier tipe I dan ratio income multiplier tipe II.

Metode

Penelitian yang sedang dikerjakan ini termasuk dalam penelitian studi kasus. Penelitian studi kasus merupakan penelitian yang mendalam tentang individu, satu kelompok, satu organisasi, satu program kegiatan dan sebagainya dalam waktu tertentu. Tujuannya adalah untuk memperoleh diskripsi yang utuh dan mendalam. Data studi kasus diperoleh dari data primer (data kuantitatif dan data kualitatif) dan data sekunder.

Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan metode survei untuk menjangkau data dan juga informasi langsung dari masyarakat, di samping metode *desk research*. Adapun pendekatan yang digunakan itu adalah pendekatan ekonomi, digunakan untuk menilai kelayakan proyek.

Metode Analisis Data

Proses yang digunakan dalam pengolahan data adalah analisis dan sintesis. Proses pengolahan data akan menghasilkan beberapa alternatif-alternatif pemecahan terhadap permasalahan yang dihadapi untuk mendapatkan hasil studi kelayakan. Objek kajian kelayakan adalah mengidentifikasi kemungkinan-kemungkinan dalam pengadaan lahan untuk perluasan cagar budaya Sri Aji Joyoboyo dari segi ekonomi, sosial budaya dan sosial ekonomi masyarakat yang terdampak akibat perluasan lahan.

Analisis dan Interpretasi

Analisis kelayakan ekonomi teknik pada dasarnya dikembangkan dalam usaha mencari suatu ukuran yang menyeluruh yang dapat menggambarkan tingkat kelayakan proyek. Periode analisis dilakukan selama 20 (duapuluh) tahun. Dari hasil identifikasi diperoleh informasi lahan yang siap dibebaskan dari penduduk adalah seluas 40.167 m². Berdasarkan hasil survey terhadap masyarakat sekitar dan wawancara dengan pemilik lahan diperoleh informasi kisaran harga lahan antara Rp. 500.000,- s/d Rp.

750.000,- per m². Berdasarkan kisaran harga lahan diatas maka diasumsikan harga lahan per m² adalah Rp. 650.000,- belum termasuk dengan biaya lain-lainnya. Harga lahan per m² diatas merupakan harga pasar yang langsung diberikan kepada para pemilik. Dari harga satuan Rp. 650.000,- per m² maka untuk membebaskan lahan penduduk seluas 40.167 m² dibutuhkan anggaran sebesar Rp. 26.401.050.000,- (duapuluh enam milyar empat ratus satu juta limpuluh ribu rupiah).

Selama 3 (tiga) tahun terakhir, pendapatan dari penjualan retribusi masuk di cagar budaya Sri Aji Joyoboyo masih relatif kecil. Dari hasil pengolahan data diketahui rerata pendapatan dari penjualan karcis retribusi masuk di cagar budaya Sri Aji Joyoboyo sebesar Rp. 63.726.166,- per tahun, dimana jumlah ini rata-rata memberikan kontribusi terhadap penjualan retribusi pariwisata Kabupaten Kediri keseluruhan sebesar 1,1 %. Dari data pengunjung cagar budaya Sri Aji Joyoboyo diketahui bahwa jumlah rata-rata pengunjung selama 5 (lima) tahun terakhir sebanyak 16.351 pengunjung per tahun atau 45 pengunjung per hari, tetapi mulai tahun 2013 – 2014 mengalami penurunan meskipun tidak drastis sehingga jika direratakan maka masih mengalami kenaikan rata-rata 15,62 % per tahun. Sedangkan ditinjau dari perolehan pendapatan secara umum setiap tahun terjadi peningkatan dengan rata-rata 35,16 %. Lebih lanjut pendapatan naik drastis pada tahun 2012 yang mungkin diakibatkan dari penerapan Peraturan Daerah Kabupaten Kediri Nomor 16 Tahun 2011 tentang Retribusi Tempat Rekreasi dan Olahraga.

Dengan asumsi 5 (lima) tahun mendatang sudah terjadi perluasan lahan dan sudah dibangun beberapa fasilitas baru yang berpotensi memperbesar pendapatan seperti parkir dan pusat PKL maka pendapatan dari penjualan retribusi juga diharapkan meningkat. Jumlah pengunjung pada tahun ke 6 (enam) diprediksikan naik 50% dari tahun ke 5 (lima) dan selanjutnya setiap tahun naik 15,62% sesuai dengan trend kenaikan saat ini. Tarif retribusi masuk diasumsikan naik 100 % setiap 5 (lima) tahun sekali seiring dengan adanya fasilitas tambahan dan biaya perawatan serta adanya perubahan Peraturan

Daerah yang biasanya berubah setiap terjadi pergantian Kepala Pemerintahan.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kab. Kediri Nomor 16 Tahun 2011 tentang Retribusi Tempat Rekreasi dan Olahraga dimana tarif retribusi untuk kios permanen sebesar Rp. 2.000,- per meter per bulan. Tarif retribusi sewa kios diasumsikan naik 100% setiap 5 (lima) tahun sekali sehingga pada tahun ke 6 (enam) biaya sewa kios permanen sebesar Rp. 4.000 per meter per bulan.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Kediri Nomor 16 Tahun 2011 tentang Retribusi Tempat Rekreasi dan Olahraga, tarif parkir sekali masuk saat ini: sepeda Rp. 500,-, sepeda motor Rp. 1.000,-, mobil kecil 2.000,- dan bus/truck Rp. 5.000,-. Tarif retribusi parkir diasumsikan naik 100% setiap 5 (lima) tahun sekali sehingga pada tahun ke 6 (enam) tarif parkir sekali masuk: sepeda Rp. 1.000,-, sepeda motor Rp. 2.000,-, mobil kecil Rp. 4.000,- dan minibus/bus/truck Rp. 10.000,-. Pendapatan dari retribusi parkir akan naik seiring dengan kenaikan retribusi parkir sebesar 100 % setiap 5 (lima) tahun sekali.

Berdasarkan data dari Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kabupaten Kediri, biaya operasional per tahun yang dikeluarkan untuk pengelolaan cagar budaya Sri Aji Joyoboyo saat ini sebesar Rp.54.000.000,-. Perincian pengeluaran adalah : 1). Honorarium 5 (lima) orang petugas rata-rata Rp.700.000,- per bulan dengan total pengeluaran Rp. 42.000.000,- dan 2). Biaya operasional Rp. 12.000.000,-. Untuk 5 (lima) tahun mendatang mengalami kenaikan per tahun 10% sesuai laju inflasi, setelah 5 (lima) tahun diasumsikan telah terjadi perluasan Petilasan sehingga jumlah pegawai naik 100% dan operasional juga naik 100%. Kenaikan 100% dihitung berdasarkan kondisi tahun ke 5 (lima).

Net Present Value menunjukkan nilai positif sebesar Rp. 53.835.969.116 atau lebih besar dari nol (dimana $53.835.969.116 > 0$), artinya arus kas masuk lebih besar daripada nilai investasi sehingga investasi pengadaan lahan dalam rangka perluasan cagar budaya Sri Aji Joyoboyo dianggap layak. Internal Rate of Return menun-

jukan nilai sebesar 62% (dimana $62\% > 12\%$), artinya investasi sebesar Rp. 26,401,050,000,- memberikan tingkat keuntungan yang lebih besar daripada tingkat keuntungan yang disyaratkan (discount rate), sehingga maka investasi pengadaan lahan dalam rangka perluasan cagar budaya Sri Aji Joyoboyo dianggap tidak layak. Benefit and Cost Ratio menunjukkan nilai 1,96 (dimana $1,96 > 1$), artinya arus kas masuk lebih besar daripada nilai investasi yang dikeluarkan. Dari perhitungan BCR maka investasi pengadaan lahan dalam rangka perluasan cagar budaya Sri Aji Joyoboyo dianggap layak.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Kediri Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Kediri Tahun 2010 – 2030, perluasan cagar budaya Sri Aji Joyoboyo tidak menyalahi dan sudah sesuai dengan peraturan sehingga perluasan cagar budaya Sri Aji Joyoboyo dianggap layak. Mengingat jumlah dan kepadatan penduduk di Desa Menang Kecamatan Pagu relative tinggi (peringkat ke 3 dari 13 desa) maka Desa Menang layak dan berpotensi untuk dikembangkan keberadaannya melalui pertanian dan wisata budaya melalui cagar budaya Sri Aji Joyoboyo. Faktor lain yang mempengaruhi budaya masyarakat Desa Menang adalah sisi religiusitas, dimana di wilayah Kabupaten Kediri ditemukan beberapa artefak dengan adanya tulisan berupa nama-nama ahli agama sekaligus ahli sastra yang hidup pada jaman dahulu. Nama-nama ahli agama sekaligus ahli sastra dalam beberapa artefak berasal dari jaman Hindu maupun Islam, sehingga perluasan cagar budaya Sri Aji Joyoboyo dianggap layak.

Dampak ekonomi langsung dari kegiatan wisata di Cagar Budaya Sri Aji Joyoboyo diperoleh dari pendapatan total unit usaha. Berdasarkan hasil perhitungan dampak ekonomi langsung sebesar Rp.103.777.449,30,-. Dampak ekonomi tidak langsung diestimasi berdasarkan pendapatan tenaga kerja lokal dan pengeluaran unit usaha di kawasan wisata. Berdasarkan hasil perhitungan dampak ekonomi tidak langsung adalah sebesar Rp 39.124.998,- per bulan. Dampak ekonomi lanjutan dapat diestimasi dari pengeluaran total tenaga kerja lokal per bulan dengan memperhitungkan proporsi pengeluaran tenaga kerja di

tingkat lokal. Berdasarkan hasil perhitungan dampak ekonomi lanjutan adalah Rp26.560.000,00 per bulan. Berdasarkan hasil perhitungan Keynesian Income Multiplier adalah sebesar 1,58, artinya setiap peningkatan pengeluaran pengunjung sebesar Rp.1.000,- berdampak terhadap perekonomian lokal sebesar Rp.1.580,-. Nilai Ratio Income Multiplier Tipe I adalah sebesar 1,38, artinya setiap peningkatan RP.1.000,- pada penerimaan unit usaha akan meningkatkan pendapatan pemilik usaha dan tenaga kerja sebesar Rp.1.380,-. Nilai Ratio Income Multiplier Tipe II sebesar 1,63, artinya setiap peningkatan Rp.1.000,- pada penerimaan unit usaha akan mengakibatkan peningkatan pendapatan pemilik usaha, tenaga kerja dan pengeluaran konsumsi tenaga kerja sebesar Rp.1.630,-, dimana hal tersebut akan berdampak pada perekonomian lokal.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, analisis dan pembahasan pada bab-bab sebelumnya, maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut: (1) Berdasarkan analisis ekonomis teknik, Nilai NPV menunjukkan positif sebesar Rp. 53.835.969.116 atau > 0 , artinya perluasan cagar budaya dianggap layak; Nilai IRR adalah 62% (dimana $62\% > 12\%$), artinya perluasan cagar budaya dianggap layak; Nilai CBR adalah ($1,96 > 1$), artinya perluasan cagar budaya dianggap layak. (2) Kelayakan sosial budaya perluasan cagar budaya Sri Aji Joyoboyo sudah sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Kediri Nomor 14 Tahun 2011 dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kediri Tahun 2010 – 2030; Keberadaan cagar budaya harus dijaga dan dilestarikan dengan tetap memperhatikan faktor demografis, kultur dan perilaku masyarakat, sejarah dan budaya di Desa Menang Kabupaten Kediri. Faktor lingkungan dalam aspek sosial budaya berkaitan dengan prasarana (abiotic) dan situasi lingkungan alam (biotic), pengelolaan pada petilasan sebaiknya menerapkan konsep ramah lingkungan. (3) Keberadaan cagar budaya Sri Aji Joyoboyo dianggap layak karena memiliki nilai dampak ekonomi wisata yang besar, terlihat dari nilai Nilai Ratio Income Multiplier Tipe I adalah sebesar 1,38, Nilai Ratio Income Multiplier Tipe

II sebesar 1,63, Nilai Keynesian Income Multiplier sebesar 1,58.

Wisata religius sangat berpotensi baik itu dalam meningkatkan pendapatan daerah maupun pendapatan masyarakat. Dalam hal ini wisata bernuansa rekreatif, religius, edukasi dan sejarah cagar budaya Sri Aji Joyoboyo bisa dipertimbangkan. Jika dilihat dari perspektif jangka panjang dapat dijustifikasi bahwa investasi ini dianggap sangat layak dari aspek ekonomi dengan pertimbangan: (1) Potensi pendapatan yang diprediksikan sampai 20 (duapuluh) tahun kedepan hanya dari retribusi masuk, retribusi parkir dan retribusi sewa kios. Belum diperhitungkan potensi pendapatan lain seperti penggunaan area bermain, penginapan dan retribusi museum, (2) Diprediksikan harga lahan di sekitar cagar budaya pada 20 (duapuluh) tahun mendatang akan naik melebihi dari asumsi perhitungan ekonomi, (3) Dengan adanya perluasan cagar budaya Sri Aji Joyoboyo maka secara otomatis geliat perekonomian masyarakat sekitar (masyarakat Desa Menang) juga akan berkembang. Perkembangan perekonomian masyarakat akan berpotensi memberikan pendapatan bagi pemerintah, baik Pemerintah Desa Menang dan Pemerintah Daerah Kabupaten Kediri. Melihat topografi Kecamatan Pagu, termasuk di dalamnya Desa Menang yang berpotensi menjadi kawasan pertanian unggulan, maka Pemerintah Kabupaten Kediri dapat mengembangkan Kawasan Agrobudaya yang mengintegrasikan pertanian dan budaya unggulan di Desa Menang. Nilai multiplier dapat ditingkatkan dengan cara memfasilitasi masyarakat sekitar untuk membuka unit usaha, misalnya dengan melakukan penyuluhan, sehingga akan menyerap lebih banyak tenaga kerja lokal.

Daftar Pustaka

- Pitana, I Gede dan I Putu Gayatri. (2005). *Sosiologi Pariwisata, Kajian Sosiologis Terhadap Struktur, Sistem dan Dampak-dampak Pariwisata*. Yogyakarta: Ando Offset.
- Republik Indonesia. Peraturan Presiden Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur.
- Republik Indonesia. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi

Analisis Kelayakan Pengembangan Proyek Cagar Budaya Sri Aji Joyoboyo di Desa Menang Kecamatan Pagu Kabupaten Kediri

Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Republik Indonesia. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Republik Indonesia. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010. Tentang Cagar Budaya.

Sudharto, P. Hadi. (1997). *Aspek Sosial AMDAL: Sejarah, Teori dan Metode*. Yogyakarta: UGM-Press.

Vanhove, N. (2005). *The Economy of Tourism Destinations*. Burlington: Elsevier Butterworth.