

**NILAI KAWASAN EKONOMI KHUSUS
PARIWISATA TANJUNG LESUNG
KABUPATEN PANDEGLANG**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Sebutan
Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Oleh :

WENDY AYU MELATI

NIM. 13222787

Perpetaan

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
PROGRAM DIPLOMA IV PERTANAHAN
2017**

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
INTISARI.....	xv
ABSTRACT	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	15
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	17
1. Tujuan Penelitian	17
2. Manfaat Penelitian	18
D. Kebaruan Penelitian	19
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN.....	28
A. Tinjauan Pustaka	28
1. Kawasan Ekonomi Khusus	28
2. Dasar Hukum Kawasan Ekonomi Khusus (KEK)	30
3. Penetapan Kawasan Ekonomi Khusus (KEK)	32
4. Pembangunan dan Pengoperasian Kawasan Ekonomi Khusus (KEK)	33
5. Pembiayaan Pembangunan dan Pemeliharaan Kawasan Ekonomi Khusus (KEK)	34
6. Fasilitas/Insentif di Kawasan Ekonomi Khusus (KEK).....	34
7. Pengunjung, Wisatawan dan Karakteristiknya	36
8. Permintaan Pariwisata.....	39
9. Konsep Valuasi Ekonomi Kawasan	40
B. Landasan Teori.....	43
1. Teori Permintaan.....	43

2.	Perubahan Nilai Lahan Pertanian menjadi Non Pertanian.....	44
3.	Valuasi Ekonomi.....	46
4.	<i>Willingness to Pay</i>	49
5.	Surplus Konsumen	50
6.	<i>Contingent Valuation Method (CVM)</i>	54
7.	<i>Travel Cost Method (TCM)</i>	57
C.	Kerangka Pemikiran.....	59
D.	Pertanyaan Penelitian	63
BAB III METODE PENELITIAN		64
A.	Format Penelitian	64
B.	Lokasi Penelitian.....	66
C.	Populasi dan Sampel	67
D.	Jenis, Teknik Pengumpulan dan Sumber Data.....	68
E.	Teknik Analisis Data.....	71
1.	Pengujian Instrumen Penelitian	72
2.	Analisis Deskriptif	73
3.	Penghitungan Estimasi dan Analisa Data Nilai Total Ekonomi KEKPTL	73
4.	Analisis Regresi	82
F.	Variabel Penelitian dan Definisi Operasional	90
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH DAN IDENTITAS RESPONDEN.....		98
A.	Aspek Historis.....	98
B.	Kondisi Geografis	103
C.	Keadaan Demografi	105
D.	Kondisi Pertanahan	107
1.	Gambaran Umum KEKPTL.....	107
2.	Penguasaan Tanah.....	111
3.	Pemilikan Tanah	112
4.	Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah.....	117
E.	Identitas Responden	119
1.	Data Hasil Penelitian.....	119
2.	Identitas Responden KEKPTL.....	123
BAB V ESTIMASI NILAI EKONOMI KAWASAN DAN FAKTOR-FAKTOR YANG BERPENGARUH TERHADAP KUNJUNGAN WISATA DI KEKPTL		130
A.	Estimasi dan Analisa Data Nilai Total Ekonomi KEKPTL	130

1.	Nilai Guna (<i>Use Value</i>) KEKPTL berdasarkan Nilai Guna Langsung (DUV) dengan Pendekatan <i>Travel Cost Method</i> (TCM) Menggunakan Fungsi Permintaan	130
2.	Nilai Non Guna (<i>Non Use Value</i>) KEKPTL berdasarkan Nilai Keberadaan (EV) dengan Pendekatan <i>Contingent Valuation Method</i> (CVM) Menggunakan <i>Willingness To Pay</i> (WTP) Masyarakat	144
3.	Nilai Total Ekonomi KEKPTL	159
B.	Faktor-Faktor yang Berpengaruh terhadap Permintaan Kunjungan Wisata di KEKPTL	161
1.	Uji Statistik F	161
2.	Uji Koefisien Determinasi (R^2)	162
3.	Uji T-Statistik	162
4.	Pengaruh Variabel Independen terhadap Jumlah Kunjungan Wisata	164
BAB VI	PENUTUP	172
A.	Kesimpulan	172
B.	Saran	173
C.	Implikasi	175
DAFTAR PUSTAKA	179
LAMPIRAN	183
RIWAYAT HIDUP PENULIS	233

ABSTRACTS

Tourism Economic Zone Tanjung Lesung (KEKPTL) is a national strategic area in the field of economy in the tourism sector which is located in Pandeglang District, Banten Province. Publication of tourism object of Tanjung Lesung become Special Economic Zone has increased significantly in every year. This shows the potential of tourism is quite large. KEKPTL's potential is expected to provide some benefits to visitors and their own community. The management policy of tourism in KEKPTL needs to consider the economic value of the area which leads to the development of tourism potential for sustainability of KEKPTL itself. The purpose of this study was to estimate the total economic value of KEKPTL based on the approach of Travel Cost Method (TCM) and Contingent Valuation Method (CVM) and to find out the factors that influenced the demand of tourist visit in KEKPTL.

This was a mixed methods (quantitative and qualitative) study using survey as a method with 100 samples. Variables used for TCM approach are visit frequency as dependent variable, travel cost, age, education, income and origin of tour, tourist attraction, and facilities as independent variable. For the CVM approach, the dependent variable is the willingness to pay (WTP), existence, age, education, family, income, benefits, interests, conversions and participation.

The results showed that the direct use value (DUV) obtained using the TCM approach based on the demand function is Rp. 384.120.162.600.000, and the existence value (EV) obtained using the approach CVM based on WTP of the community of Rp. 522,505,239, - so that the Total Economic Value (TEV) estimation of KEKPTL is Rp. 384.120.685.105.239, -. Factors that positively and significantly influence the frequency of visits are age, education and income, factors travel cost and origin of tour are negatively and not significantly while factor tourist attraction and facilities are not valid and not reliable.

The results of this study are expected to contribute to the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial / Regional Office of the National Land Agency of Banten Province. The value of TEV generated from this research is expected to be the basis for the Ministry of Agrarian and Spatial / Regional Office of the National Land Agency of Banten Province to create a Map of Economic Value of Regions for Tourism Economic Zone Tanjung Lesung.

Keywords: *Tourism Economic Zone, Coastal Tourist Area Tanjung Lesung, Travel Cost Method, Contingent Valuation Method, Direct Use Value, Presence Value*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia memiliki banyak keunggulan secara geografis, Indonesia yang berada di posisi strategis Wilayah Asia Pasifik dapat memainkan peran penting dalam percaturan Politik dan Ekonomi di Asia Pasifik. Geostrategis merupakan konsep kebijakan dan strategi pembangunan yang tidak hanya bermotif keuntungan secara ekonomi semata, tetapi juga memiliki tujuan politik strategis, yakni pembangunan yang mampu membawa kejayaan negara di berbagai bidang.

Indonesia merupakan negara yang terdiri atas ribuan pulau dan terletak diantara dua benua dan dua Samudera, wilayah kepulauan Indonesia memiliki keunikan dan kelebihan masing-masing, dan tiap kepulauan memiliki strategi masing-masing yang kedepannya akan menjadi pilar utama untuk mencapai visi Indonesia Tahun 2025. Selaras dengan visi pembangunan nasional sebagaimana tertuang dalam Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2005-2025, maka visi percepatan dan perluasan pembangunan ekonomi Indonesia adalah “Mewujudkan Masyarakat Indonesia yang Mandiri, Maju, Adil, dan Makmur”. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2007 tentang Rencana Jangka Panjang Nasional Tahun 2005 – 2025, dalam penjelasannya dinyatakan bahwa visi Indonesia Tahun

2025 akan diwujudkan melalui 3 (tiga) misi yang menjadi fokus utamanya, yaitu :

1. Peningkatan nilai tambah dan perluasan rantai nilai proses produksi serta distribusi dari pengelolaan asset dan akses (potensi) sumber daya alam, geografis wilayah, dan sumber daya manusia, melalui penciptaan kegiatan ekonomi yang terintegrasi dan sinergis di dalam maupun antar kawasan pusat-pusat pertumbuhan ekonomi.
2. Mendorong terwujudnya peningkatan efisiensi produk dan pemasaran serta integrasi pasar domestik dalam rangka penguatan daya saing dan daya tahan perekonomian nasional.
3. Mendorong penguatan sistem inovasi nasional di sisi produksi, proses, maupun pemasaran untuk penguatan daya saing global yang berkelanjutan, menuju *innovation-driven-economy*.

Pemerintah menetapkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2011 tentang Masterplan Percepatan dan Perluasan Pembangunan Ekonomi Indonesia Tahun 2011-2025 yang kemudian dirubah menjadi Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 32 Tahun 2011 dalam rangka mewujudkan visi Indonesia Tahun 2025. Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 32 Tahun 2011 tentang Masterplan Percepatan dan Perluasan Pembangunan Ekonomi Indonesia Tahun 2011-2025 pada Pasal 1, menjelaskan percepatan dan perluasan pembangunan ekonomi Indonesia Tahun 2011-2025, yang

selanjutnya disebut MP3EI adalah arahan strategis dalam percepatan dan perluasan pembangunan ekonomi Indonesia untuk periode 15 (lima belas tahun) terhitung sejak tahun 2011 sampai Tahun 2025, dalam rangka pelaksanaan Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2005-2025 dan melengkapi dokumen perencanaan.

Strategi utama MP3EI adalah penetapan 6 (enam) koridor ekonomi yaitu Koridor Sumatera, Koridor Jawa, Koridor Kalimantan, Koridor Sulawesi dan Koridor Papua-Kepulauan Maluku. Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 32 Tahun 2011 tentang Masterplan Percepatan dan Perluasan Pembangunan Ekonomi Indonesia Tahun 2011-2025 menjelaskan bahwa penetapan koridor ekonomi tersebut berdasarkan potensi dan keunggulan masing-masing wilayah yang tersebar di seluruh Indonesia, maka tema pembangunan masing-masing koridor ekonomi dalam percepatan dan perluasan pembangunan adalah sebagai berikut :

1. Koridor Ekonomi Sumatera memiliki tema pembangunan sebagai “Sentral Produksi dan Pengolahan Hasil Bumi dari Lumbung Energi Nasional”.
2. Koridor Ekonomi Jawa memiliki tema pembangunan sebagai “Pendorong Industri dan Jasa Nasional”.
3. Koridor Ekonomi Kalimantan memiliki tema pembangunan sebagai “Pusat Produksi dan Pengolahan Hasil Pertanian, Perkebunan, Perikanan, Migas dan Pertumbuhan Nasional”.

4. Koridor Ekonomi Sulawesi memiliki tema pembangunan sebagai “Pusat Produksi dan Pengolahan Hasil Pertanian, Perkebunan, Perikanan, Migas dan Pertambangan Nasional”.
5. Koridor ekonomi Bali-Nusa Tenggara memiliki tema pembangunan sebagai “Pintu Gerbang Pariwisata dan Pendukung Pangan Nasional”.
6. Koridor Ekonomi Papua-Kepulauan Maluku memiliki tema pembangunan sebagai “Pusat Pengembangan Pangan, Perikanan, Energi, dan Pertambangan Nasional”.

Pembangunan 6 (enam) koridor tersebut dilakukan melalui pembangunan pusat-pusat pertumbuhan ekonomi di setiap koridor dengan pengembangan Kluster Industri dan Kawasan Ekonomi Khusus yang berbasis sumber daya unggulan di setiap koridor ekonomi, disertai dengan penguatan konektivitas antara pusat-pusat pertumbuhan ekonomi dan antara pusat pendukungnya. Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) dalam konteks MP3EI ditetapkan sebagai salah satu kawasan strategis nasional di bidang ekonomi, selain Kawasan Pengembangan Ekonomi Terpadu (KAPET) dan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas/ *Free Trade Zone* (FTZ).

Pengaturan Kawasan Ekonomi Khusus di Indonesia terdapat pada Bab XIV Pasal 31 Undang-Undang Penanaman Modal Tahun 2007 yang berbunyi :

- (1) Untuk mempercepat pengembangan ekonomi di wilayah tertentu yang bersifat sinergis bagi pengembangan ekonomi nasional dan untuk menjaga keseimbangan kemajuan satu daerah, dapat ditetapkan dan dikembangkan kawasan ekonomi khusus.
- (2) Pemerintah berwenang menetapkan kebijakan penanaman modal tersendiri di kawasan ekonomi khusus.

- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan undang-undang.

Pada tanggal 23 Februari 2015, Presiden Joko Widodo telah meresmikan Kawasan Ekonomi Khusus Tanjung Lesung. Kawasan Ekonomi Khusus Tanjung Lesung berada pada sektor pariwisata dengan luas 1.500 Ha yang terletak di wilayah Tanjung Jaya, Kecamatan Panimbang, Kabupaten Pandeglang, Provinsi Banten. Obyek wisata Tanjung Lesung yang berlokasi diantara gunung Krakatau dan *World Heritage Site* Taman Nasional Ujung Kulon yang dihuni badak Jawa menjadi daya tarik yang sudah populer. Kawasan Pariwisata Tanjung Lesung ditetapkan sebagai Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) melalui Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2012 Tentang Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Tanjung Lesung.

Pengembangan Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) adalah untuk memberikan peluang bagi peningkatan investasi melalui penyiapan kawasan yang memiliki keunggulan dan siap menampung kegiatan industri, ekspor impor serta kegiatan ekonomi yang memiliki nilai ekonomi tinggi, meningkatkan pendapatan devisa bagi negara melalui perdagangan internasional, dan meningkatkan kesempatan kerja, kepariwisataan dan investasi. Pengembangan dan pembangunan Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Tanjung Lesung memiliki beberapa kendala diantaranya yaitu :

1. Adanya ketidaksesuaian antara rencana aksi pengembangan Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Tanjung Lesung yang sudah dibuat dengan pelaksanaannya. Hal ini dapat dilihat dari realisasi

pembangunan Tempat Pembuangan Akhir (TPA) di Kecamatan Cigeulis yang tidak sesuai dengan rencana aksi yang dibuat. Berdasarkan data Bappeda Kabupaten Pandeglang Tahun 2013, di dalam rencana aksi dapat dilihat bahwa pembangunan TPA Cigeulis akan dilaksanakan pada semester ke-2 sampai ke-3 namun sampai dengan diresmikannya pengoperasian Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Tanjung Lesung Tanggal 23 Februari Tahun 2015, belum juga dibangun TPA di Kecamatan Cigeulis. Selain itu, rencana pembangunan Jalan Tol Panimbang-Serang dan Pembangunan Bandara Banten Selatan yang pengoperasian jalan tol di targetkan pada bulan ke-29 setelah Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2012 tentang KEK Tanjung Lesung ditandatangani, namun dalam pidato presiden tertanggal 23 Februari 2015 saat peresmian beroperasinya Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Tanjung Lesung, pembangunan jalan tol Serang-Panimbang baru akan dibangun dan ditargetkan akan selesai dalam 3 tahun kedepan. Adapun Rencana Aksi Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Tanjung Lesung dapat dilihat pada lampiran 1.

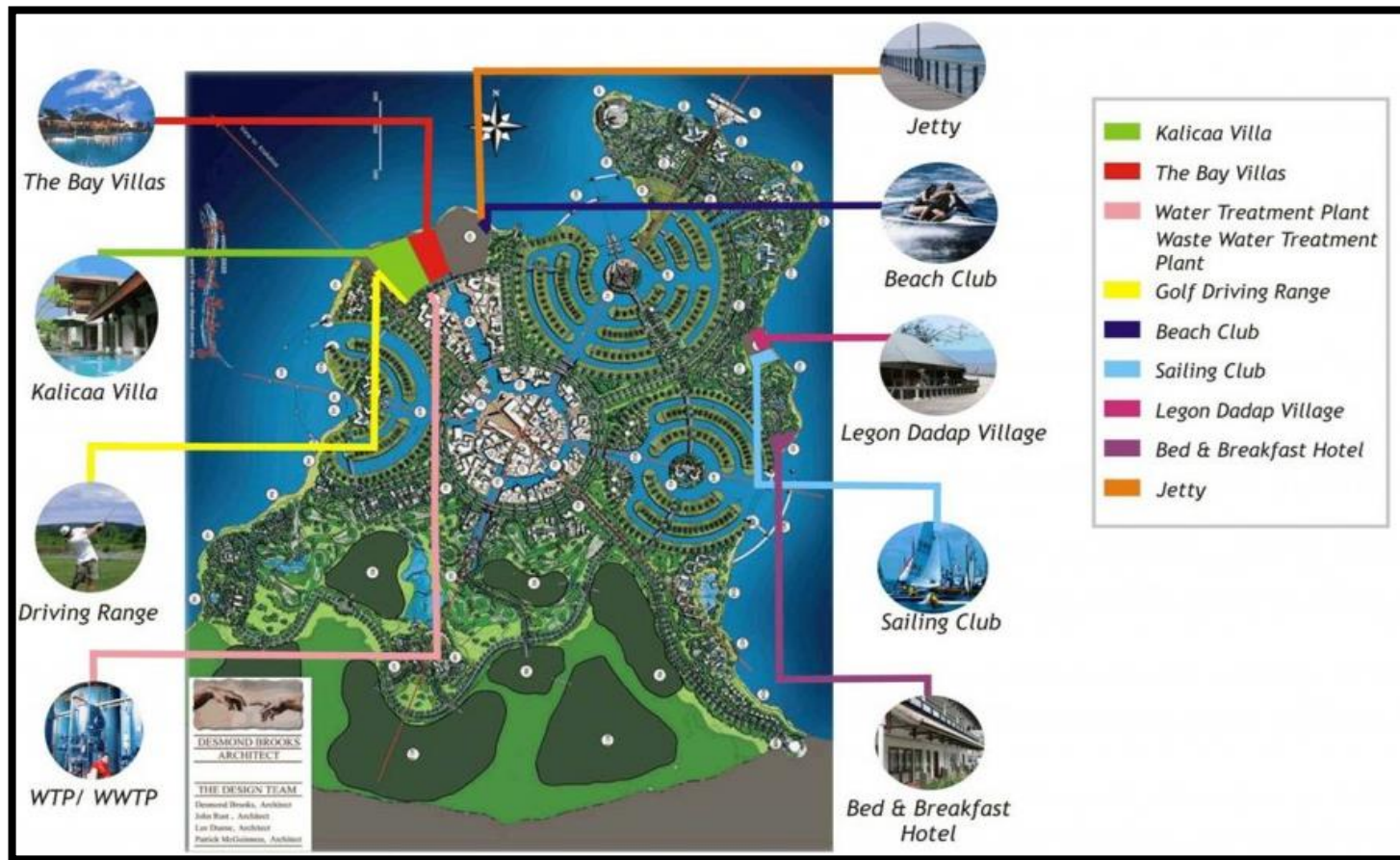
2. Belum dibangunnya fasilitas pendukung Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Tanjung Lesung seperti akses tol, bandara, pelabuhan dan lain-lain yang telah tercantumkan dalam RTRW Provinsi dan RTRW Kabupaten, padahal fasilitas pendukung tersebut merupakan fasilitas yang vital dalam menarik minat wisatawan dan investor serta sangat

memungkinkan adanya kegiatan pembebasan lahan terkait pengadaan tanah untuk kepentingan umum tentunya sangat memerlukan acuan nilai tanah untuk ganti kerugian lahan yang terkena/terdampak pengadaan tanah.

3. Tidak terlaksananya target investasi dan kontribusi dalam pengembangan Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Tanjung Lesung. Data Bappeda Kabupaten Pandeglang Tahun 2014, target dan kontribusi Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Tanjung Lesung dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2020 dapat dilihat pada lampiran 2. Berdasarkan lampiran tersebut dapat dilihat bahwa rencana target investasi dan kontribusi, menunjukkan bahwa pertumbuhan hotel di Tanjung Lesung ditargetkan jumlahnya setiap tahun terus meningkat, pada tahun 2015 ditargetkan jumlah hotel yang ada di Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Tanjung Lesung akan mencapai 10 unit, namun sampai saat ini jumlah hotel yang ada di Tanjung Lesung baru 4 unit yaitu diantaranya : The Bay Villas, Kalicaa Villa, Sailing Club, Blue Fish Hotel. Hal ini sangat jauh berbeda dengan rencana target investasi dan kontribusi Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Tanjung Lesung yang telah dibuat. Sementara untuk nilai investasi rencana target pada Tahun 2020 akan mencapai 50 Triliun, yang diperkirakan dalam setiap tahunnya mencapai 2 hingga 8 triliun dan jumlah wisatawan mancanegara sendiri ditargetkan pada Tahun 2020 jumlahnya akan mencapai 13 juta orang pengunjung mancanegara,

yang akan meningkatkan devisa negara sampai dengan 15 Miliar US\$. Terkait belanja wisatawan Provinsi Banten pada tahun 2020 ditargetkan mencapai 2.096 Miliar sedangkan untuk di Kabupaten Pandeglang ditargetkan mencapai 1.734 Miliar. Pengembangan KEKPTL direncanakan akan menyerap tenaga kerja yang jumlahnya akan meningkat dalam setiap tahunnya, dengan target pada tahun 2020 sebanyak 85 ribu pekerja. Lampiran 2 dapat dilihat bahwa pengembangan KEKPTL akan berdampak pada pertumbuhan ekonomi wilayah khususnya di Kabupaten Pandeglang, Provinsi Banten.

4. Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Tanjung Lesung yang telah ditetapkan seluas 1.500 Ha, namun masih terdapat kurang lebih 350 Ha yang belum dilakukan pembebasan lahan dan sekitar 20% dari total lahan yang baru dimanfaatkan (Kantor Pertanahan Kabupaten Pandeglang, 2017). Hal ini tentunya memerlukan peran Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional dalam proses pengembangan dan pembangunan KEKPTL. Penguasaan dan Pemilikan tanah yang dilakukan PT. Banten West Java (BWJ) selaku Pengelola Kawasan Ekonomi Khusus Tanjung Lesung dapat dilihat pada lampiran 3, dan *masterplan* Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Tanjung Lesung dapat dilihat pada Gambar 1. dibawah ini.



Gambar 1. *Masterplan* KEKPTL
 Sumber : Kantor Administrator KEKPTL, 2017

Pada gambar *masterplan* Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Tanjung Lesung diatas, daerah yang diberi tanda/foto merupakan daerah yang telah dikembangkan, sedangkan sisanya masih dalam tahap persiapan. Daerah yang telah dikembangkan antara lain *Kalicaa Villa, The Bay Villas, Water Treatment Plant / Waste Water Treatment Plant, Golf Diving Range, Beach Club, Sailing Club, Legon Dadap Village, Bed and Breakfast Hotel, and Jetty*.

Pariwisata di Indonesia merupakan salah satu sektor ekonomi yang memberikan kontribusi cukup besar bagi pembangunan negara. Kontribusi pariwisata dalam Produk Domestik Bruto (PDB) Nasional berdasarkan Laporan Kinerja Kementerian Pariwisata tahun 2015 adalah sebesar 4,01% dengan devisa yang dihasilkan sebesar US\$ 11,9 Miliar meningkat 113% dibandingkan tahun 2014 yang mencapai angka devisa sebesar US\$ 11,17 Miliar, sedangkan untuk peringkat dunia, Pariwisata Indonesia berada pada urutan ke 50 dunia.

Penetapan Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Tanjung berpengaruh terhadap jumlah kunjungan tamu wisata ke Tanjung Lesung. Berdasarkan data Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) Tahun Kabupaten Pandeglang 2017, perkembangan kunjungan tamu ke Tanjung Lesung secara berkala terus mengalami peningkatan. Peningkatan kunjungan tersebut, secara signifikan terjadi karena publikasi status destinasi Wisata Tanjung Lesung menjadi Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Tanjung Lesung. Pola kunjungan bulanan yang tercatat selama 5

tahun terakhir menggambarkan kenaikan yang signifikan, hal ini dapat dilihat pada lampiran 4. Kunjungan wisatawan ke Tanjung Lesung mengalami peningkatan dari tahun sebelumnya. Pada tahun 2012 jumlah pengunjung sebanyak 1.029.056 orang dan pada tahun 2016 meningkat menjadi 3.792.986 orang. Peningkatan ini dikarenakan banyaknya berbagai liputan media terkait dengan penetapan Tanjung Lesung sebagai Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Pariwisata. Berdasarkan Data Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah Kabupaten Pandeglang tahun 2017, persentase peningkatan kunjungan wisatawan dari tahun 2012 sampai 2016 sebesar 29,81%.

Meningkatnya kunjungan wisatawan ke Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Tanjung Lesung antara lain meningkatnya hunian kamar, meningkatnya penjualan makanan dan minuman, serta meningkatnya penjualan produk-produk wisata disekitar kawasan. Hal tersebut yang menumbuhkan semakin banyaknya rumah makan di sepanjang jalan menuju Tanjung Lesung serta semakin banyaknya rumah-rumah warga yang sekarang ini dijadikan penginapan bagi para wisatawan atau *homestay* di dekat kawasan Tanjung Lesung. Kecenderungan peningkatan jumlah wisatawan ini menjadi salah satu indikasi adanya peningkatan kebutuhan akan daerah tujuan wisata dan Tanjung Lesung merupakan salah satu destinasi yang memiliki daya tarik tersendiri di Provinsi Banten (Bappeda Kabupaten Pandeglang, 2017). Sebagai salah satu obyek wisata di provinsi Banten dan telah ditetapkannya sebagai Kawasan Ekonomi Khusus (KEK)

Pariwisata Tanjung Lesung, maka keberadaan pariwisata Tanjung Lesung di wilayah Tanjung Jaya membawa manfaat ekonomi dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Manfaat ekonomi tersebut dapat dioptimalkan dengan melakukan berbagai kebijakan pengembangan potensi Tanjung Lesung. Sebagai dasar untuk perumusan kebijakan tersebut dapat digunakan hasil nilai (perhitungan) nilai ekonomi kawasan khusus pariwisata Tanjung Lesung, khususnya dari aspek wisata. Komponen wisata yang dinilai dalam nilai ekonomi kawasan wisata termasuk di wilayah Desa Tanjung Jaya ini dapat menjadi referensi bagi pihak-pihak terkait guna pengambilan keputusan dan kebijakan dalam mengembangkan berbagai ragam jenis obyek-obyek wisata sebagai sumber-sumber pendapatan potensial yang dapat dihasilkan untuk keberlangsungan dan kelestarian Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Tanjung Lesung.

Keberlanjutan dan kelestarian Tanjung Lesung sangatlah bergantung pada bentuk pemanfaatan dan pengelolaan yang dilakukan masyarakat di wilayah tersebut. Wilayah Tanjung Lesung termasuk dalam wilayah pesisir adapun beberapa kenyataan yang terjadi dalam wilayah pesisir yaitu peningkatan jumlah penduduk, kegiatan pencemaran, sedimentasi, ketersediaan air bersih, pengelolaan secara berlebihan dan faktor penting lainnya. Semua faktor-faktor ini merupakan komponen yang sangat terkait dalam sistem pesisir untuk mencapai optimalisasi pemanfaatan sumberdaya wilayah pesisir diperlukan adanya neraca sumberdaya pesisir dan lautan

yang memerlukan nilai ekonomi terhadap cadangan pemanfaatan sumberdaya alam.

Nilai ekonomi suatu kawasan merupakan agregat nilai-nilai ekonomi, baik nilai langsung maupun nilai tidak langsung pada kawasan dimaksud, diluar nilai pasar tanah atau properti yang ada dalam kawasan yang dinilai (BPN, 2012). Secara umum nilai ekonomi didefinisikan sebagai pengukuran jumlah maksimum seseorang ingin mengorbankan barang dan jasa untuk memperoleh barang dan jasa lainnya (Fauzi dalam Yuniartini, 2016). Berdasarkan pengertian tersebut, yang dimaksudkan sebagai nilai ekonomi Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Tanjung Lesung adalah agresi besar kemauan membayar wisatawan dan masyarakat terhadap manfaat yang diperolehnya dari Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Tanjung Lesung serta dalam menjaga kelestarian dan keberlanjutan Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Tanjung Lesung.

Sebagai *proxy* dari ukuran besar kemampuan membayar wisatawan tersebut adalah biaya kunjungan wisata (*Travel Cost*) dan kesediaan untuk membayar (*Willingness to Pay*) dari masyarakat terdampak. *Proxy* tersebut adalah metode nilai ekonomi sumberdaya alam dan lingkungan, termasuk kawasan wisata, dirumuskan dalam suatu metode nilai ekonomi yaitu *Travel Cost Method* dan *Contingent Valuation Method*. Sehubungan dengan belum adanya penelitian tentang Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Pariwisata Tanjung Lesung maka penilaian yang digunakan menggunakan metode *Travel Cost Method* dan *Contingent Valuation Method*.

Metode *Travel Cost Method* (TCM) ini berguna untuk mengestimasi nilai daerah alam yang menyediakan kesenangan untuk rekreasi, serta daerah-daerah yang seringkali dikunjungi oleh orang-orang untuk kegiatan seperti darmawisata (Djajadiningrat,1997). Penilaian dengan metode *Travel Cost Method* pada umumnya digunakan untuk menghitung nilai guna langsung suatu kawasan tertentu yang mempunyai keunikan ataupun daya tarik pengunjung, seperti Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Tanjung Lesung. Pendekatan dengan metode ini menganggap bahwa biaya perjalanan serta waktu yang dikorbankan para wisatawan untuk menuju obyek wisata itu dianggap sebagai nilai lingkungan yang memiliki wisatawan serta bersedia untuk membayar (Suparmoko, 2006). Selain itu, peneliti juga menggunakan metode *Contingent Valuation Method*. Metode *Contingent Valuation Method* merupakan metode penilaian terhadap kesediaan masyarakat untuk berkontribusi dan mempertahankan keberadaan kawasan tersebut (Suparmoko, 1997). Metode *Contingent Valuation Method* ini merupakan pendekatan atas dasar survei, berdasarkan pendekatan ini, dapat mengetahui preferensi konsumen serta dapat menentukan nilai barang dan jasa sumber daya alam dan lingkungan. Selanjutnya juga dapat diketahui kesediaan masyarakat untuk membayar (*Willingness to pay*) kerusakan atau pemeliharaan sumber daya alam dan lingkungan (Suparmoko, 1997).

B. Rumusan Masalah

KEKPTL merupakan kawasan yang ditetapkan pemerintah sebagai salah satu kawasan yang akan memberikan manfaat bagi perkembangan perekonomian untuk Provinsi Banten, Kawasan Bagian Barat Indonesia, Negara Indonesia bahkan dunia (khususnya Asia Pasifik). Keberhasilan suatu Kawasan Ekonomi Khusus adalah jika dapat menarik investasi lokal dan asing yang signifikan, menciptakan lapangan pekerjaan khususnya bagi kawasan tersebut, pembangunan ekonomi daerah yang pesat serta mampu mengelola properti dan infrastruktur (KPMG, 2009:13). Berdasarkan hal tersebut, maka penilaian nilai ekonomi Kawasan Ekonomi Khusus Tanjung Lesung sangat penting, yaitu sebagai referensi dalam pengambilan keputusan dan kebijakan terkait dengan pembangunan ekonomi wilayah.

Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Tanjung Lesung merupakan pembangunan dan pengembangan wilayah yang lebih difokuskan pada sektor pariwisata dengan menarik banyaknya wisatawan yang datang baik dari dalam negeri maupun luar negeri, oleh karenanya kebijakan pengembangan perekonomian di wilayah ini harus didasarkan pada pengembangan wisata. Salah satu referensi yang didapat digunakan sebagai dasar perumusan kebijakan kepariwisataan adalah informasi mengenai nilai ekonomi kawasan. Oleh karena itu, kajian mengenai nilai ekonomi wisata di KEKPTL menjadi penting untuk dilaksanakan, guna menghasilkan informasi nilai ekonomi KEKPTL tersebut.

Penilaian ekonomi kawasan mengestimasi nilai kawasan tidak berdasarkan nilai pasar karena nilai manfaat sumber daya dan lingkungan tidak memiliki pasar, oleh karena itu diperlukan pendekatan penilaian yang berbeda untuk penilaian ekonomi kawasan dengan penilaian bidang tanah. Penilaian Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Tanjung Lesung menggunakan pendekatan *Travel Cost Method* (TCM) dan *Contingent Valuation Method* (CVM).

Travel Cost Method dihitung berdasarkan besarnya biaya perjalanan yang dikeluarkan oleh pengunjung. Oleh karena itu, dengan menggunakan TCM, di dalam penelitian ini akan dikaji besarnya biaya perjalanan pengunjung ke Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Tanjung Lesung, untuk menggambarkan besarnya nilai ekonomi KEKPTL.

Besarnya total biaya perjalanan (*Total Travel Cost*) sangat tergantung pada jumlah kunjungan wisata ke tempat wisata, oleh karena itu jumlah kunjungan merupakan variabel terpenting yang menentukan besarnya biaya perjalanan ke suatu kawasan wisata tertentu, dalam kenyataannya jumlah kunjungan wisatawan ke KEKPTL mengalami perubahan. Berdasarkan data 5 (lima) tahun terakhir yaitu perubahan data kunjungan tahun 2016 menunjukkan peningkatan sekitar 29,81% jumlah pengunjung. Perubahan dalam jumlah kunjungan wisatawan tentu dipengaruhi oleh beberapa faktor, diantaranya biaya perjalanan, umur, pendidikan, pendapatan, asal wisatawan, daya tarik wisata dan fasilitas, faktor-faktor tersebut dapat meningkatkan ataupun menurunkan jumlah kunjungan wisatawan ke

KEKPTL. Jumlah permintaan kunjungan wisatawan di KEKPTL ini akan memperlihatkan besarnya biaya perjalanan wisata ke Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Tanjung Lesung koridor Jawa, oleh karena itu dalam penelitian ini perlu dikaji tentang bagaimana pengaruh faktor biaya perjalanan, umur, pendidikan, pendapatan, asal wisatawan, daya tarik wisata dan fasilitas terhadap permintaan kunjungan wisata di Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Tanjung Lesung.

Contingent Valuation method (CVM) bertujuan untuk mengetahui keinginan membayar (*Willingness to Pay* atau WTP) dari masyarakat serta mengetahui keinginan menerima (*Willingness to Accept* atau WTA) kerusakan suatu lingkungan (Fauzi, 2004). Pengembangan wisata di Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Tanjung Lesung, memerlukan upaya untuk melancarkan pengembangan dan pembangunannya dengan kerjasama antara pemerintah, pengembang, dan masyarakat, selain upaya pengembangan, upaya pelestarian Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Tanjung Lesung juga sangat penting dan jelas membutuhkan biaya yang tidak sedikit.

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk :

- a. Mengestimasi besar nilai total ekonomi KEKPTL, di wilayah Tanjung Jaya, Kecamatan Panimbang, Kabupaten Pandeglang, Provinsi Banten berdasarkan metode biaya perjalanan (*Travel*

Cost Method = TCM) dan metode *Contingent Valuation Method* (CVM).

- b. Mengetahui bagaimana faktor biaya perjalanan, umur, pendidikan, pendapatan, asal wisatawan, daya tarik dan fasilitas berpengaruh terhadap permintaan kunjungan wisata ke KEKPTL wilayah Tanjung Jaya, Kecamatan Panimbang, Kabupaten Pandeglang, Provinsi Banten.

2. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, antara lain:

a. Manfaat Teoritis

- 1) Menambah wawasan mengenai penilaian kawasan, khususnya dalam aspek pengestimasian besar nilai total ekonomi KEKPTL dengan menggunakan metode *Travel Cost Method* dan *Contingent Valuation Method*.
- 2) Bahan kajian mengenai bagaimana pengaruh faktor biaya perjalanan, umur, pendidikan, pendapatan, asal wisatawan, daya tarik wisata dan fasilitas berpengaruh terhadap permintaan kunjungan wisata.

b. Manfaat Praktis

- 1) Bagi masyarakat hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu masyarakat memberikan informasi mengenai nilai ekonomi KEKPTL di Wilayah Desa Tanjung Jaya,

Kecamatan Panimbang, Kabupaten Pandeglang, Provinsi Banten.

- 2) Bagi pemerintah hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk mengetahui informasi potensi aset negara terkait sumber daya alam dan lingkungan, pertimbangan dalam pengelolaan aset pertanahan, bahan pengambilan kebijakan ekonomi spasial dalam suatu kawasan, menjadi bahan pertimbangan dalam strategi pengembangan KEKPTL dari aspek peningkatan daya tarik wisata untuk meningkatkan besarnya jumlah kunjungan wisata dan peningkatan biaya perjalanan (*travel cost method*) berdasarkan pengetahuan valuasi ekonomi mengenai faktor-faktor yang berpengaruh terhadap besarnya kunjungan di KEKPTL, serta dalam upaya pelestarian dan perbaikan kualitas Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Tanjung Lesung, selanjutnya untuk peningkatan daya tarik investor dalam pembangunan dan pengembangan KEKPTL selanjutnya.
- 3) Bagi peneliti hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai salah satu bahan untuk penelitian berikutnya.

D. Kebaruan Penelitian (*Novelty*)

Kebaruan penelitian (*Novelty*) merupakan salah satu bagian penting dalam suatu penelitian. Berkaitan dengan pertimbangan pengembangan ilmu pengetahuan dan etika akademis, peneliti harus dapat mengungkapkan

kebaruan penelitiannya. Hal ini untuk membuktikan keaslian dan perbedaan dari suatu penelitian, peneliti harus dapat menunjukkan perbedaan penelitian yang dilakukan dengan penelitian sejenis sebelumnya. Nurlawati (2013) meneliti Nilai Ekonomi Obyek Wisata Sari Ater di Kabupaten Subang, Provinsi Jawa Barat dengan pendekatan *Travel Cost Method* dan *Contingent Valuation Method*. Penilaian kawasan dengan metode *travel cost* dan *Contingent valuation* dilakukan oleh Fitriana (2013) pada warisan budaya situs Ke'te Kesu Toraja Utara. Penilaian ekonomi kawasan menggunakan pendekatan *Effect on Production* dilakukan oleh Asrof (2015) di Pantai Depok, Desa Parang Tritis, Kecamatan Kretek, Kabupaten Bantul, serta Penilaian Kawasan pendekatan *Travel Cost Method*, analisis regresi linier berganda dilakukan oleh Ni Made Dwi S Yuniartini (2016) di Kawasan Wisata Budaya Desa Panglipuran Kabupaten Bangli. Hal-hal yang diperbandingkan antara penelitian ini dengan hasil penelitian terdahulu di atas adalah dalam hal judul, peneliti, tahun, tujuan, metode dan pendekatan serta hasil penelitian dapat dilihat secara lengkap dalam Tabel 1.

Tabel 1. Kebaruan Penelitian (*Novelty*)

No	Judul Penelitian/Jenis Penelitian Nama Peneliti/Tahun	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian dan pendekatan	Hasil Penelitian
1	Valuasi Ekonomi Objek Wisata Sari Ater dengan <i>Travel Cost Method</i> dan <i>Contingent Valuation Method</i> di Kabupaten Subang Provinsi Jawa Barat/Tesis NOVIA DWI NURLAWATI/2013	<ol style="list-style-type: none"> Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi jumlah kunjungan dan kesediaan membayar atas obyek wisata Sari Ater Mengetahui nilai ekonomi obyek wisata Sari Ater berdasarkan TCM dan CVM 	Deskriptif Kuantitatif, pendekatan <i>Travel Cost Method</i> dan <i>Contingent Valuation Method</i> , analisis <i>count data</i> dan <i>ordinary least square</i>	<ul style="list-style-type: none"> Faktor-faktor yang mempengaruhi jumlah kunjungan pada obyek wisata Sari Ater berdasarkan pendekatan TCM : biaya perjalanan dan waktu berpengaruh negatif, pendapatan dan persepsi kualitas/dummy kualitas berpengaruh positif. Faktor-faktor yang mempengaruhi kesediaan membayar pengunjung obyek wisata Sari Ater berdasarkan pendekatan CVM: pendapatan, umur, dan dummy kualitas berpengaruh positif. Rentang nilai ekonomi Sari Ater berdasarkan TCM : Rp. 1.222.000.000.000 s.d Rp. 2.230.000.000, dengan rata-rata 1.700.000.000.000/tahun

Bersambung...

Tabel 1. (sambungan)

No	Judul Penelitian/Jenis Penelitian Nama Peneliti/Tahun	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian dan pendekatan	Hasil Penelitian
2	Valuasi Ekonomi Warisan Budaya: Studi Kasus Situs Ke'te Kesu, Toraja Utara/Tesis IRNA AYU FITRIANA/2013	Mengestimasi nilai ekonomi situs Ke'te Kesu di Toraja Utara	Deskriptif Kuantitatif, pendekatan <i>Travel Cost Method</i> dan <i>Contingent Valuation Method</i> , analisis regresi count data dan regresi linier berganda	<ul style="list-style-type: none"> • Faktor-faktor yang mempengaruhi jumlah kunjungan ke Situs Ke'te Kesu: biaya perjalanan, usia, obyek wisata substitusi, dan persepsi kualitas. • Faktor-faktor yang mempengaruhi kesediaan membayar individu terhadap Situs Ke'te Kesu: pendapatan individu, usia, serta persepsi kualitas. • Rentang nilai ekonomi situs Ke'te Kesu berdasarkan TCM : Rp. 80.959.366.330 s.d Rp. 513.810.534.800 dengan surplus konsumen rata-rata Rp. 6.631.485,149 per individu per tahun. • Rentang nilai Situs Ke'Te Kesu dengan menggunakan CVM: Rp. 37.800.000,00 s.d Rp. 1.512.000.000,00 dengan nilai

Bersambung....

Tabel. 1. (sambungan)

No	Judul Penelitian/Jenis Penelitian Nama Peneliti/Tahun	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian dan pendekatan	Hasil Penelitian
				<ul style="list-style-type: none"> ekonomi rata-rata sebesar Rp. 396.900.000,00 dan membayar rata-rata per tahun adalah sebesar Rp. 10.500,00
3	Penilaian Ekonomi Kawasan Dengan Pendekatan <i>Effect on Production</i> di Kawasan Pantai Depok Desa Parangtritis Kecamatan Kretek Kabupaten Bantul/Skripsi HAYYINA ASROF/2015	<ol style="list-style-type: none"> Mengetahui karakteristik sosial ekonomi nelayan di Pantai Depok dalam menilai ekonomi kawasan. Mengetahui besar nilai ekonomi kawasan yang ditujukan dengan nilai guna langsung Pantai Depok 	Kuantitatif, Pendekatan <i>Effect on Production</i> Analisis regresi linier pada fungsi produksi Cobb-Douglas	<ul style="list-style-type: none"> Karakteristik rata-rata nelayan di pantai Depok adalah usia rata-rata 39 tahun, tingkat pendidikan rata-rata SLTP, pendapatan per bulan sebesar Rp. 4.047.995,- jumlah anggota keluarga rata-rata sebanyak 4 orang, pengalaman kerja selama 17 tahun dan trip melaut rata-rata 66 kali setahun. Nilai surplus konsumen sebesar Rp.794.048.018,20 dan nilai guna langsung kawasan sebesar Rp.53.995.265.240,-

Bersambung...

Tabel 1. (sambungan)

No	Judul Penelitian/Jenis Penelitian Nama Peneliti/Tahun	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian dan pendekatan	Hasil Penelitian
4.	Penerapan <i>Travel Cost Method</i> dalam Valuasi Ekonomi Kawasan Wisata Budaya Desa Panglipuran Kabupaten Bangli/Skripsi NI MADE DWI S YUNIARTINI/2016	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mengestimasi nilai ekonomi kawasan berdasarkan <i>Travel Cost Method</i> di Kawasan Wisata Budaya Desa Panglipuran. 2. Mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh terhadap permintaan kunjungan wisata ke Kawasan Budaya Desa Panglipuran 	Kuantitatif Kualitatif, Pendekatan <i>Travel Cost Method</i> , analisis regresi linier berganda	<ul style="list-style-type: none"> • Nilai ekonomi kawasan wisata budaya desa panglipuran berdasarkan <i>Travel Cost method</i> dengan pendekatan fungsi permintaan adalah Rp. 1.724.882.013.158,41 dan estimasi nilai <i>Willingness to Pay</i> (WTP) dengan rumus matematika pengunjung KWBDP 276.201.129.591,44. • Berdasarkan hasil uji statistik pada variabel bebas, maka berdasarkan urutannya variabel yang berpengaruh secara negatif dan signifikan terhadap jumlah kunjungan di KWBDP adalah variabel biaya perjalanan dan variabel pendapatan. Variabel bebas yang berpengaruh positif dan signifikan terhadap jumlah kunjungan KWBDP berdasarkan urutannya adalah variabel daya tarik wisata dan variabel alternatif lokasi wisata lain.

Bersambung...

Tabel. 1. (sambungan)

No	Judul Penelitian/Jenis Penelitian Nama Peneliti/Tahun	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian dan pendekatan	Hasil Penelitian
5.	Nilai Kawasan Ekonomi Khusus Tanjung Lesung/Skripsi WENDY AYU MELATI/2017	1. Mengestimasi besar nilai total ekonomi KEKPTL berdasarkan <i>travel cost method</i> dan <i>Contingent Valuation Method</i> . 2. Mengetahui Bagaimana faktor biaya perjalanan, umur, pendidikan, pendapatan, asal wisatawan, daya tarik wisata dan fasilitas terhadap permintaan kunjungan wisata ke KEKPTL	Kuantitatif Kualitatif, Pendekatan <i>Travel Cost Method</i> dan <i>Contingent Valuation Method</i> , analisis regresi linier berganda.	<ul style="list-style-type: none"> Berdasarkan penghitungan nilai total ekonomi Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Tanjung Lesung (KEKPTL) dengan pendekatan <i>Travel Cost Method</i> (TCM) dan <i>Contingent Valuation Method</i> (CVM) maka hasil yang diperoleh adalah (a) nilai guna langsung (DUV) yang diperoleh menggunakan pendekatan <i>Travel Cost Method</i> (TCM) berdasarkan fungsi permintaan wisata sebesar Rp. 384.120.162.600.000, dan (b) nilai keberadaan (EV) yang diperoleh menggunakan pendekatan <i>Contingent Valuation Method</i> (CVM) berdasarkan <i>Willingness to Pay</i> (WTP) masyarakat sebesar Rp. 522.505.239,- sehingga Estimasi Nilai Total Ekonomi (TEV) KEKPTL sebesar Rp. 384.120.685.105.239,-

Bersambung.....

Tabel 1. (sambungan)

No	Judul Penelitian/Jenis Penelitian Nama Peneliti/Tahun	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian dan pendekatan	Hasil Penelitian
				<ul style="list-style-type: none"> • Berdasarkan hasil uji validitas dan reabilitas dari 7 (tujuh) variabel hanya 5 (lima) variabel yang dapat digunakan dalam uji statistik. Hasil uji statistik dari 5 (lima) variabel, maka berdasarkan urutannya variabel yang berpengaruh positif dan signifikan adalah variabel umur, variabel pendidikan dan variabel pendapatan, sedangkan variabel biaya perjalanan dan variabel asal wisatawan berpengaruh negatif dan tidak signifikan.

Berdasarkan hasil perbandingan tersebut pada Tabel 1. dapat disimpulkan bahwa antara penelitian yang akan dilaksanakan ini dengan penelitian-penelitian terdahulu memiliki beberapa perbedaan dalam hal (a) judul; (b) peneliti; (c) tahun; (d) tujuan; (e) metode dan pendekatan; serta (f) hasil penelitian. Berdasarkan perbedaan-perbedaan ini, peneliti berkeyakinan bahwa penelitian yang dilaksanakan akan menghasilkan informasi baru yang bermanfaat bagi ilmu pengetahuan maupun perencanaan wilayah tentang pengembangan dan pembangunan wisata pada umumnya dan di Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Tanjung Lesung pada khususnya. Penelitian yang akan dilakukan ini berjudul “Nilai Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Tanjung Lesung Kabupaten Pandeglang”.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Berdasarkan penghitungan nilai total ekonomi Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Tanjung Lesung (KEKPTL) dengan pendekatan *Travel Cost Method* (TCM) dan *Contingent Valuation Method* (CVM) maka hasil yang diperoleh adalah (a) *Direct Use Value* (DUV) yang diperoleh menggunakan pendekatan *Travel Cost Method* (TCM) berdasarkan fungsi permintaan wisata adalah sebesar Rp. 384.120.162.600.000, dan (b) *Existance Value* (EV) yang diperoleh menggunakan pendekatan *Contingent Valuation Method* (CVM) berdasarkan *Willingness to Pay* (WTP) masyarakat sebesar Rp. 522.505.239,- sehingga besar estimasi Nilai Total Ekonomi (TEV) KEKPTL sebesar Rp. 384.120.685.105.239,-.
2. Berdasarkan hasil uji statistik dari 7 (lima) variabel bebas, terdapat 2 (dua) variabel yang tidak valid dan *reliable*. Variabel yang menunjukkan signifikansi pengaruh masing-masing variabel berdasarkan taraf nyata 5%, maka berdasarkan urutannya variabel yang berpengaruh positif dan signifikan adalah variabel umur, variabel pendidikan dan variabel pendapatan, sedangkan variabel biaya perjalanan dan asal wisatawan berpengaruh negatif namun keduanya tidak signifikan.

B. Saran

1. Pembangunan dan Pengembangan KEKPTL tidak sesuai dengan rencana aksi disebabkan karena kurangnya investor yang masuk sedangkan keberhasilan suatu Kawasan Ekonomi Khusus salah satunya adalah dapat menarik investasi lokal dan asing yang signifikan, berdasarkan hasil penelitian ini, dihasilkan estimasi nilai ekonomi total Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Tanjung Lesung yang dapat dijadikan bahan referensi dan pertimbangan bagi Pemerintah dan Dewan Pengelola KEKPTL sebagai daya tarik bagi investor dimana KEKPTL memiliki potensi ekonomi yang sangat besar sehingga sangat menjanjikan jika berinvestasi di KEKPTL. Penelitian menggunakan *Travel Cost Method* untuk mendapatkan nilai guna langsung (*direct use value*) dan *Contingent Valuation Method* untuk mendapatkan nilai keberadaan (*Existance Value*), untuk itu disarankan untuk melakukan penelitian kawasan selanjutnya dengan menggunakan nilai non guna langsung (*indirect use value*), nilai pilihan (*optional value*) dan nilai pewarisan (*baquest value*) dari keberadaan KEKPTL.
2. Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Tanjung Lesung merupakan pembangunan dan pengembangan wilayah yang lebih difokuskan pada sektor pariwisata dengan menarik banyaknya wisatawan yang datang untuk itu :
 - a. Berdasarkan data yang ada, faktor yang mempengaruhi kunjungan

wisatawan yaitu umur, pendidikan, dan pendapatan dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam strategi peningkatan jumlah wisatawan, dengan memperbanyak promosi dan penawaran di berbagai iklan, baik media cetak seperti brosur, *banner*, dan media sosial yang difokuskan bagi wisatawan yang sudah memiliki pendapatan dan berusia produktif dengan penawaran paket-paket menarik yang dapat dinikmati semua umur dengan fasilitas-fasilitas lengkap berstandar internasional dengan harga jual yang lebih ekonomis. Dengan penawaran dan fasilitas yang menarik serta biaya yang lebih ekonomis tentu akan menambah jumlah wisatawan, bukan hanya wisatawan lokal namun wisatawan domestik dan wisatawan mancanegara juga akan bertambah sehingga target jumlah wisatawan di setiap tahunnya dapat tercapai dan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Pandeglang pada sektor pariwisata juga meningkat.

- b. Berdasarkan uji statistik dari 5 variabel, nilai R^2 sebesar 69,8% menunjukkan bahwa 30,2% variasi jumlah kunjungan dipengaruhi oleh variabel lain di luar variabel yang diteliti dalam penelitian ini, sehingga diharapkan untuk penelitian selanjutnya yang serupa untuk dapat menambahkan jumlah variabel independen lain yang mungkin dapat mempengaruhi jumlah kunjungan wisata di KEKPTL.

C. Implikasi

1. Penelitian ini menyumbangkan teknik Valuasi Ekonomi Kawasan dengan menggunakan dua pendekatan, yaitu pendekatan *Travel Cost Method* dan pendekatan *Contingent Valuation Method* sehingga estimasi nilai total ekonomi yang dihasilkan dapat mewakili nilai *Use Value* dan Nilai *Non Use Value*.
2. Penelitian ini menyumbangkan dua nilai ekonomi dalam Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Tanjung Lesung, yaitu Nilai Guna (*Use Value*) berdasarkan nilai guna langsung (*Direct Use Value*) dan Nilai bukan manfaat (*Non Use Value*) yaitu nilai keberadaan (*Existence Value*) sehingga nilai yang diperoleh dapat menggambarkan estimasi nilai total keseluruhan KEKPTL.
3. Penelitian ini menyumbangkan distribusi biaya perjalanan yang dikeluarkan para pengunjung dalam berkunjung ke KEKPTL. Besaran distribusi ini dapat memberikan gambaran seberapa besar biaya perjalanan yang dikeluarkan pengunjung yang dapat berimbas pada perekonomian masyarakat di sekitar KEKPTL, sehingga nantinya dapat menjadi dasar bagi pengelola wisata dan pemerintah dalam mengoptimalkan daya tarik wisata sehingga biaya perjalanan yang dikeluarkan pengunjung KEKPTL dapat diserap secara optimal dan berimbas pada perekonomian masyarakat sekitar KEKPTL.
4. Penelitian ini menyumbangkan besaran nilai WTP masyarakat sekitar KEKPTL terhadap peningkatan kualitas KEKPTL dengan menjaga

dan melestarikan lingkungan. Besaran nilai WTP dapat memberikan gambaran seberapa besar WTP yang diberikan masyarakat berdasarkan pendapatan yang mereka miliki, sehingga nantinya dapat menjadi dasar bagi pengelola KEKPTL dan pemerintah dalam mengoptimalkan masyarakat sehingga mereka lebih sejahtera dengan adanya KEKPTL sehingga besaran nilai WTP juga meningkat.

5. Penelitian ini menyumbangkan pertimbangan berdasarkan faktor-faktor yang berpengaruh pada permintaan wisata KEKPTL dan nilai total ekonomi yang dihasilkan dalam penelitian ini dapat menjadi dasar pemerintah dan pengelola dalam optimalisasi pengembangan dan pembangunan KEKPTL, serta dapat menjadi acuan bagi pemerintah dan pengelola dalam analisa biaya dan *benefit* kegiatan investasi dan konservasi KEKPTL.
6. Penelitian ini menyumbangkan pertimbangan bagi Kantor Pertanahan, Pemerintah dan Pihak Pengelola KEKPTL di mana masih terdapat tanah masyarakat di dalam KEKPTL, berdasarkan data yang ada masyarakat tidak setuju jika dipindahkan untuk itu Pemerintah Daerah dan Dewan Pengelola KEKPTL sebaiknya mempertimbangkan pendapat masyarakat, apakah tidak lebih baik jika kawasan pemukiman di dalam KEKPTL dijadikan Desa Wisata, tentu akan menarik wisatawan dengan adanya Desa Wisata dimana Desa Tanjung Jaya merupakan salah satu desa penyangga Kawasan Ekonomi Khusus yang terbilang desa terpencil karena letak dan aksesibilitas

yang terbilang jauh dari pusat pemerintahan serta banyak potensi wisata yang dapat dikembangkan seperti wisata pertanian, wisata alam, wisata kuliner, wisata pantai, wisata budaya dimana masyarakat desa tanjung jaya memiliki keanekaragaman profesi seperti kehidupan nelayan, pengrajin patung badak bercula satu (fauna khas Banten) dimana profesi tersebut mayoritas merupakan profesi warisan secara turun menurun. Selain itu aspek keadilan dan kemakmuran bagi masyarakat di dalam UUPA dapat tercapai.

7. Penelitian ini menyumbangkan pertimbangan bagi Kantor Pertanahan terkait pemberian hak atas tanah di mana masih terdapat tanah masyarakat yang berada di KEKPTL agar keberadaan dan kelestarian tanah-tanah masyarakat tetap ada, sehingga pada pemberian hak KEKPTL selanjutnya dapat diberikan Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik.
8. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pertimbangan bagi pemerintah terkait tanah bukan sebagai komoditas strategis, untuk itu bagi setiap daerah yang memiliki potensi sumberdaya ekonomi agar dimiliki/dipegang kekuasaannya oleh Pemerintah Daerah dengan Hak Pengelolaan yang selanjutnya jika dialihkan ke pihak ketiga selaku pengelola dapat diberikan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan. Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan selain akan meringankan biaya investasi, mencegah investor menjadi spekulan tanah, memudahkan pengendalian penggunaan tanah juga dapat

mencegah tanah ditelantarkan.

9. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten. Nilai Total Ekonomi (TEV) berdasarkan nilai guna langsung (DUV) dan nilai keberadaan (EV) yang dihasilkan penelitian ini diharapkan dapat menjadi dasar bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten untuk pembuatan Peta Nilai Ekonomi Kawasan untuk Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Tanjung Lesung.

DAFTAR PUSTAKA

- Anggraeni, Retno. 2008. Valuasi Ekonomi Ekosistem Terumbu Karang Taman Nasional Kareimun Jawa. *Skripsi*. IPB.
- Asrof, Hayyina. 2015. Penilaian Ekonomi Kawasan Dengan Pendekatan Effect on Production di Kawasan Pantai Depok Desa Parangtritis Kecamatan Kretek Kabupaten Bantul. *Skripsi*. Sekolah Tinggi Pertanian Nasional. Yogyakarta.
- Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. 2012. *Standar Operasional Prosedur Internal (SOPI) Survei Potensi Tanah Tahun 2014*. BPN RI. Jakarta.
- Barlowe, R. 1978. *Land Resource Economics*. Michigan State University, Printice Hall, Englewood Cliffs. New Jersey.
- Boediono. 2013. *Ekonomi Mikro*. BPFE Yogyakarta. Yogyakarta.
- Campbell, J.B., 1996. *Introduction to Remote Sensing*. London: Taylor & Francis.
- Case, K.L & Fair, R.C. 2005. *Prinsip-prinsip Ekonomi Mikro*. Edisi 7. Indeks Kelompok Gramedia. Jakarta
- Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Provinsi Banten. 2013. *Kajian Dampak Sosial KEK Tanjung Lesung Tahun 2013*. Banten.
- Djajadiningrat, 1997. *Pengantar Ekonomi Lingkungan*. Pustaka LP3S. Jakarta.
- Djijono. 2002. Valuasi Ekonomi Menggunakan Metode Travel Cost Taman Wisata Hutan di Taman Wan Abdul Rachma, Provinsi Lampung. *Laporan Penelitian*. IPB. Bogor
- Fauzi, A. 2004. *Ekonomi Sumberdaya Alam dan Lingkungan*. PT. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- Fauzi, Akhmad. 2006. *Ekonomi Sumber Daya Alam dan Lingkungan: Teori dan Aplikasi*. PT. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- . 2010. *Ekonomi Sumber Daya Alam dan Lingkungan Teori dan Aplikasi*. PT Gramedia Pustaka Utama. Jakarta
- Fitriana, Irna Ayu. 2013. Valuasi Ekonomi Warisan Budaya: Studi Kasus Situs Ke'Te Kesu, Toraja Utara. *Tesis*. Magister Ekonomi Pembangunan UGM. Yogyakarta.

- Ghazali, Imam. 2011. *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program IBM SPSS 19 (edisi kelima)*. Badan Penerbit Universitas Diponegoro. Semarang.
- Hufschmidt, M.M et al. 1987. *Lingkungan, Sistem Alami dan Pembangunan*. Gajah Mada University Press. Yogyakarta
- Kementerian Pariwisata. 2015. *Laporan Kinerja Kementerian Pariwisata Tahun 2015*. Jakarta
- Khasani, Muhammad Akrom. 2016. Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kunjungan Wisatawan di Pantai Cahaya, Weleri, Kabupaten Kendal. *Skripsi*. Universitas Diponegoro Semarang. Fakultas Ekonomi. Semarang.
- KPMG. 2009. *A guide to special economic zones in Poland, book guidance invest in Poland*.
- Kuncoro, Mudrajad. 2009. *Metode Riset Untuk Bisnis & Ekonomi Edisi 3*. Penerbit Erlangga. Jakarta.
- Malingreau, J.P. 1997. *Penggunaan Lahan Pedesaan Penafsiran Citra Untuk Inventarisasi dan Analisisnya*. Yogyakarta : PUSPICS UGM.
- Mankiw, N.G. 2003. *Teori Makro Ekonomi*. Edisi 5. Penerbit Erlangga. Jakarta.
- Mehmet, P, Turker MF. 2006. *Estimation of Recreational Use Value of Forest Resources by Using Individual Travel Cost Method and Contingent Valuation Method*. *Jurnal of Applied Sciences*, Vol. 6:1-5.
- Nurlawati, Novia Dwi. 2013. Valuasi Ekonomi Obyek Wisata Sari Ater dengan TCM dan CVM di Kabupaten Subang Provinsi Jawa Barat. *Tesis*. Program Studi Magister Ekonomika Pembangunan Jurusan Ilmu-Ilmu Sosial UGM. Yogyakarta.
- Pendit, Nyoman S. 1994. *Ilmu Pariwisata: Sebuah Pengantar Perdana*. Pradnya Paramita. Jakarta.
- Pierce, D et al. 2006. *Cost-benefit Analysis and The Environment, Recent Development*. OECD Publishing. France.
- Pranata, Mahesa Desta. 2013. Pengaruh Sumber Belajar Terhadap Prestasi Belajar Siswa Pada Mata Pelajaran Akuntansi. *Skripsi*. Universitas Pendidikan Indonesia.
- Priyanto. 2014. *SPSS 22 Pengolahan Data Terpraktis*. CV. Andi Offset. Yogyakarta.
- Raharjo, Mugi. 2008. *Valuasi Ekonomi Sumber Daya Alam dan Lingkungan*.

Cakrabooks. Solo

- Santoso. 2012. *Aplikasi SPSS pada Statistik Parametrik*. PT. Alex Media Komputindo. Jakarta
- Sudirman, S. 2012. Konversi lahan Pertanian dan Keberlanjutan Usahatani di Pinggiran Kota Yogyakarta. *Laporan Penelitian Unggulan*. Dikti-UGM. Yogyakarta.
- . 2015. Penerapan Beberapa Metode Valuasi Ekonomi untuk Kawasan Pertanian dan Kawasan Wisata. *Laporan Penelitian Mandiri*. Yogyakarta.
- Sugiyono. 2014. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Alfabeta. Bandung.
- Sukirno, Sadono. 2015. *Mikro Ekonomi Teori Pengantar*. Edisi Ketiga, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Suparmoko. 1997. *Ekonomi Sumber Daya Alam dan Lingkungan*. BPF. Yogyakarta.
- Suparmoko, dan Maria R. Suparmoko. 2000. *Ekonomika Lingkungan*. BPF. Yogyakarta.
- Suparmoko. 2006. *Panduan dan Analisis Valuasi Ekonomi Sumberdaya Alam dan Lingkungan: Konsep, Metode Penghitungan dan Aplikasi*. BPF. Yogyakarta.
- Suparmoko. 2008. *Ekonomi Sumber Daya Alam dan Lingkungan: Suatu Pendekatan Teoritis Edisi 4*. BPF. Yogyakarta.
- Triana, Dhita Dewi. 2010. Analisis Kunjungan Wisata Obyek Wisata Water Blaster Kota Semarang. *Sripsi*. Universitas Diponegoro.
- Yakin, A. 1997. *Ekonomi Sumberdaya dan Lingkungan: Teori dan Kebijakan Pembangunan Berkelanjutan*. Akademika. Jakarta.
- Wedelia, Lillah. 2011. Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kunjungan Ke Pusat Konservasi Tumbuhan Kebun Raya Bogor. *Skripsi*. Institut Pertanian Bogor.
- Yunawa, Deva M.S. 2010. Analisis Permintaan Kunjungan Obyek Wisata Kawasan Dataran Tinggi Dieng Kabupaten Banjarnegara. *Jurnal*. Universitas Diponegoro.
- Yunus, Hadi Sabari. 2010. *Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer*. Pustaka Pelajar. Yogyakarta.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2007 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional 2005-2025

Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2009 Tentang Kawasan Ekonomi Khusus

Peraturan Pemerintah No 2 Tahun 2011 Tentang Penyelenggaraan KEK

Peraturan Pemerintah Nomor 100 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Penyelenggaraan KEK

Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2012 Tentang Kawasan Ekonomi Khusus Tanjung Lesung

Peraturan Presiden Nomor 32 Tahun 2011 Tentang Maserplan Percepatan Dan Perluasan Pembangunan Ekonomi Indonesia 2011-2025

Internet

<http://travel.kompas.com/read/2016/08/09/140700827/KEK.Tanjung.Lesung.Embrio.Kemakmuran.Banten.Selatan?page=all>

<http://kek.go.id/kek-di-indonesia/tanjung-lesung/>.

<https://prezi.com/bl3pvmyfx1lz/kawasan-ekonomi-khusus-pariwisata-tanjung-lesung/>,

Nunnelly, J (1967) dalam situs informasi dunia akademik.
<http://tu.laporanpenelitian.com/2015/06/91.html>

<http://www.suasembada.com/2016/04/potensi-wisata-kuliner-desa-tanjung.html>