Optimalisasi Pengelolaan Kebun Binatang Mangkang Sebagai Tempat Pariwisata Kota Semarang

Erlin Dolphina

*Teknik Informatika, Fakultas Ilmu Komputer, Universitas Dian Nuswantoro
Jl.Nakula 1 No. 5-11 Semarang, 50131
Email : Erlindolphina@gmail.com*

Abstrak, Sebagai sebuah aset kota Semarang, Kebun Binatang Mangkang akan dapat menjadi salah satu sarana pariwisata yang berpotensi menarik banyak minat wisatawan dan bernilai jual tinggi bila dikelola secara profesional. Sayangnya hingga saat ini manajemen pengelolaan aset daerah banyak yang belum berkembang, dan belum dioptimalkan melalui manajemen yang profesional. Karena itulah penelitian ini mencoba merumuskan upaya optimalisasi pengelolaan pariwisata kebun binatang Mangkang sehingga dapat menjadi strategi yang tepat dalam pemanfaatan aset daerah kota Semarang.

Berdasarkan kondisi umum, eksisting, analisis sosial dan evaluasi terhadap pengelolaan Kebun Binatang Taman Margasatwa Mangkang, terdapat beberapa peluang yang dapat ditindaklanjuti dalam rangka optimalisasi kebun binatang mangkang. Sebagai taman rekreasi, konservasi dan edukasi, maka Bonbin Mangkang masih sangat perlu dikembangkan. Sebagai taman rekreasi perlu penambahan wahana bermain dan atraksi wisata, sebagai taman konservasi perlu penambahan koleksi satwa, sebagai taman pendidikan perlu sentuhan teknologi dan peragaan edukasi, yaitu dengan penambahan alat-alat dan perluasan lahan kalau memungkinkan. Untuk melakukan pengembangan tersebut perlu penataan ulang lahan, bentuk manajemen dan organisasi pengelola.

Kata Kunci: Optimalisasi, Aset daerah, Kebun Binatang Mangkang

1. Pendahuluan

1.1. Latar belakang

Aset/barang milik daerah adalah semua kekayaan daerah baik yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah maupun yang berasal dari perolehan lain yang sah baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak beserta bagian-bagiannya atau pun yang merupakan satuan tertentu yang dapat dinilai, dihitung, diukur, atau ditimbang termasuk hewan dan tumbuh-tumbuhan kecuali uang dan surat-surat berharga lainnya.[1], Kota Semarang sebagai ibukota Provinsi Jawa Tengah, memiliki banyak aset daerah yang sangat potensial untuk dikembangkan dengan tujuan utama meningkatkan kesejahteraan masyarakat Kota Semarang. Salah satunya adalah kebun binatang Mangkang. Sebagai sebuah aset kota Semarang, Kebun Binatang Mangkang akan dapat menjadi salah satu sarana rekreasi/ pariwisata yang berpotensi menarik banyak minat wisatawan dan bernilai jual tinggi bila dikelola secara profesional. Karena itulah diperlukan kajian potensi dan upaya optimalisasi pengelolaan pariwisata kebun binatang Mangkang sehingga dapat menjadi strategi yang tepat dalam pemanfaatan aset daerah kota Semarang. [2,3,4].

1.2. Perumusan Masalah

Permasalahan dalam Pemanfaatan Aset Daerah Kebun Binatang Mangkang ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana potensi dan realisasi pengelolaan Kebun Binatang Mangkang?
2. Bagaimana solusi dan rekomendasi komprehensif dari berbagai perspektif terkait Optimalisasi pengelolaan sebagai strategi pemanfaatan Aset Daerah Kebun Binatang Mangkang?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk Mengetahui potensi dan realisasi pengelolaan Kebun Binatang Mangkang.
2. Untuk mendapatkan masukan yang komprehensif dari berbagai perspektif terkait Optimalisasi pengelolaan sebagai strategi pemanfaatan Aset Daerah Kebun Binatang Mangkang.

1.4. Tinjauan Pustaka

Pengembangan Pariwisata

Teori Highest and Best Use (HBU)

Untuk mengetahui nilai pasar suatu lahan diperlukan adanya penilaian properti lahan. Penilaian didefinisikan sebagai proses mengestimasi nilai [5]. Salah satu prinsip dasar penilaian yang sering digunakan adalah *Highest and Best Use* (HBU), yaitu penggunaan dari suatu tanah kosong atau peningkatan suatu properti yang secara fisik memungkinkan, secara legal diijinkan, layak secara finansial, dan memiliki produktivitas maksimum [6]

Analisa Highest and Best Use (HBU) yang meliputi aspek fisik, aspek legal, aspek finansial, dan produktivitas maksimum.

1. Aspek Fisik.
2. Layak secara Legal.
3. Layak secara Finansial.
4. Produktivitas Maksimum. Alternatif yang mempunyai nilai NPV positif dan dikatakan layak, kemudian dicari nilai lahan/m² dengan perumusan:

$$\frac{\text{Nilai Property} - \text{Nilai Bangunan}}{\text{Total Luas Lahan}}$$

Nilai properti diasumsikan dari total pemasukan yang telah didiskontokan (NPV). Sedangkan nilai bangunan diasumsikan sebesar nilai investasi bangunan. Alternatif yang memiliki nilai pasar tertinggi merupakan alternatif yang memiliki produktivitas maksimum dan merupakan penggunaan properti yang terbaik

1.5. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan *analisa kualitatif* sebagai unsur utama yang bersifat *deskriptif analitis*. Yakni satu model penelitian yang membuat analisis terhadap gambaran (deskriptif) mengenai data-data informasi, kejadian-kejadian secara sistematis, faktual dan akurat. [7]

Penetapan Informan

Dalam penelitian ini penetapan informan menggunakan teknik *purposive sampling*. Dimana peneliti menetapkan responden berdasarkan anggapan bahwa responden yang dipilih dapat memberikan informasi yang diinginkan peneliti yang relevan dengan permasalahan penelitian. [8]

2. Pembahasan

2.1. Kajian Lingkungan dan Tata Ruang Kebun Binatang Mangkang

Berdasar hasil survey yang telah dilakukan koleksi flora dan fauna pada Bonbin Mangkang masih dalam kondisi belum Lengkap, maka penambahan koleksi binatang dan tanaman merupakan prioritas mendesak. Di lihat dari sisi pengelolaan lingkungannya, kebun binatang mengelola hasil limbah dari kotoran hewan, sisa makanan hewan dan sampah lainnya secara konvensional. Belum ada sentuhan teknologi. Sebagai tempat konservasi, rekreasi dan edukasi maka pengelolaan bonbin perlu sentuhan teknologi lingkungan atau sering di sebut *eco park*. Konsep *eco park* akan menjadi daya tarik pengunjung karena adanya proses pembelajaran dalam pengelolaan dan pemanfaatan limbah yang secara ekonomi juga menjadi sumber pendapatan bonbin.

2.2. Kajian Sosial dan Budaya Kebun Binatang Mangkang

Berdasarkan hasil observasi dan indepth interview dengan key informan dapat dilihat berbagai pandangan masyarakat atas kondisi kebun binatang saat ini, yaitu: dalam hal Kedisiplinan Petugas Pelayanan, Tanggungjawab Petugas, Kemampuan Petugas, Kesopanan dan Keramahan Petugas Pelayanan, Kewajaran Biaya Pelayanan, Keamanan pelayanan memiliki persepsi Hampir Kurang Baik.

Saran yang diberikan adalah melakukan penataan taman, menambahkan jumlah koleksi satwa.

Tabel 1 Nilai Persepsi Masyarakat terhadap Pelayanan Kebun Binatang Mangkang

Unsur Pelayanan	Nilai Score	Nilai Persepsi	Persepsi
Kedisiplinan Petugas Pelayanan	-6	-0,75	Hampir Kurang Baik
Tanggungjawab Petugas	-1	-0,125	Hampir Kurang Baik
Kemampuan Petugas	-1	-0,125	Hampir Kurang Baik
Kesopanan dan Keramahan Petugas	-1	-0,125	Hampir Kurang Baik
Kesesuaian Biaya Pelayanan	3	0,375	Hampir Baik
Keamanan pelayanan	-2	-0,25	Hampir Kurang Baik
Koleksi Flora	13	1,625	Hampir Baik
Koleksi Fauna	13	1,625	Hampir Baik
Fasilitas Pendukung Kenyamanan	10	1,25	Hampir Baik
Fasilitas Pendukung Keamanan	11	1,375	Hampir Baik
Fasilitas Pendukung Hiburan	13	1,625	Hampir Baik
Nilai Rata – Rata	3,461538	0,432692	Hampir Baik
Keterangan : Persepsi 2 : Sangat Baik Rentang Persepsi 1,1 – 2 : Hampir Sangat Baik Persepsi 1 : Baik Rentang Persepsi 0 – 1 : Hampir Baik Persepsi 0 : Netral Rentang Persepsi 0 – (-1) : Hampir Kurang Baik Persepsi -1 : Kurang Baik Rentang Persepsi (-1,1) – (-2) : Hampir Tidak Baik Persepsi -2 : Tidak Baik			

2.3. Pendapatan dan Kemungkinan Peningkatan Lapangan Kerja

Walaupun telah beroperasi sejak lama, namun kebun binatang Mangkang dalam kenyataannya dinilai kurang optimal dalam memberikan kontribusi terhadap pendapatan kota Semarang, bahkan menjadi beban bagi APBD. Hal itu bisa disebabkan karena pengelolaan manajemen yang kurang baik. Berikut adalah data kualitatif terkait Pendapatan dan kemungkinan peningkatan Lapangan kerja, serta beban terhadap APBD.

Tabel 2 Pendapatan dan Kemungkinan Peningkatan Lapangan Kerja

Narasumber	pendapatan sesuai target	optimalkah	meningkatkan lap kerja	meningkatkan pendapatan masyarakat	membebani APBD
HIBURAN	belum	belum	ya	ya	mungkin
KIOS MAKANAN	belum	belum	ya	ya	mungkin
PENGELOLA	over target	belum	ya	ya	tidak
KIOS MAKANAN	tidak tahu	belum	ya	ya	-
HIBURAN	belum	belum	ya	ya	mungkin
HIBURAN	tidak tahu	sudah	ya	ya	tidak tahu
WC	belum	belum	ya	ya	mungkin

2.5. Kebun Binatang Mangkang Terkait Unit Usaha Yang Dikerjasamakan dan Nilai Aset

Selain dengan pihak-pihak investor besar yang menjadi pengelola kebun binatang Mangkang, pola kerjasama juga dilakukan dengan pihak ke-tiga dalam bentuk unit usaha kecil menengah yang beroperasi pada kawasan di sekitar kebun binatang Mangkang.

Adapun bentuk pola kerja sama dan kondisi unit usaha yang selama ini ada dapat di lihat pada tabel berikut ini :

Tabel 3 Unit Usaha Yang Dikerjasamakan dan Nilai Aset

Narasumber	Kerja sama	yg perlu dikembangkan	yg dikerjasa makan	yg pengelol aan tidak optimal	yg optimal	nilai aset
HIBURAN	ya	koleksi satwa	foto satwa	tidak tahu	tidak tahu	tidk tahu
KIOS MAKANAN	ya	arena bermain	kios makanan	-	-	-
KIOS MAKANAN	-	wahana permainan	kios, foto satwa	-	-	-
PENGELOLA	belum ada	wahana permainan, koleksi satwa	mandi bola, foto satwa, kios2	fly fox	semua selain fly fox	sewa lahan sesuai perda
HIBURAN	-	koleksi satwa	mandi bola, foto satwa, kios2	flyng fox	merata	-
KIOS MAKANAN	sudah	lengkapi satwa	kios	-	-	-
KIOS MAKANAN	ya	lengkapi satwa	kios	-	becak air	-
HIBURAN	ya	koleksi satwa	foto satwa	tidak tahu	tidak tahu	tidk tahu
HIBURAN	ya	arena bermain	kios makanan	-	-	-
WC	-	wahana permainan	kios, foto satwa	-	-	-

2.6. Kajian Ekonomi dan Analisis HBU Kebun Binatang Mangkang

Kebun binatang ini termasuk aset Kota Semarang yang potensial. Selain sebagai andalan pariwisata daerah, kebun binatang ini juga mampu menyumbang PAD sebanyak 2,4 Milyard. Selama ini kebun binatang menerapkan pola kerjasama dalam bentuk sponsorship.

Adapun wahana yang ada antara lain: Becak air, Bendi wisata, Kereta wisata, Naik gajah, Naik kuda, Naik perahu motor, Flying fox, Water boom, dan Film satwa. Selain wahana tersebut, kebun binatang ini juga dilengkapi dengan fasilitas mushola, toilet, kios makan dan minum, serta kios souvenir. Wahana ini dinilai sudah berjalan optimal kecuali flying fox. Dari wahana dan permainan yang ada, yang dikerjasamakan baru sebatas foto satwa, kios makanan, dan mandi bola.

Secara rinci jumlah pengunjung dan pendapatannya dapat dilihat pada tabel berikut ini

Tabel 4 Jumlah Pengunjung dan Pendapatan Taman Margasatwa
Kota Semarang Tahun 2012-2017

Tahun	Pengunjung	Pendapatan
2012	29,874	Rp. 166,499,500
2013	202,593	Rp. 819,595,750
2014	202,982	Rp. 868,561,750
2015	231,594	Rp.1,247,862,250
2016	191,943	Rp.1,219,576,500
2017	267,346	Rp.1,807,995,000

Dilihat dari jumlah pendapatan yang diperoleh kebun binatang mangkang dan tren pendapatan yang selalu meningkat, maka kebun binatang ini dinilai memiliki potensial yang baik. Apalagi bila dibandingkan dengan anggaran rutin yang berkisar 700 jutaan, kebun binatang ini dinilai mampu memberikan sumbangan PAD yang baik.

2.8. Optimalisasi Pengelolaan Kebun Binatang Mangkang

Berdasarkan kondisi umum, eksisting, analisis sosial dan evaluasi terhadap pengelolaan Kebun Binatang Taman Margasatwa Mangkang, terdapat beberapa peluang yang dapat ditindaklanjuti dalam rangka optimalisasi kebun binatang mangkang. Sebagai taman rekreasi, konservasi dan edukasi, maka Bonbin Mangkang masih sangat perlu dikembangkan. Sebagai taman rekreasi perlu penambahan wahana bermain dan atraksi wisata, sebagai taman konservasi perlu penambahan koleksi satwa, sebagai taman pendidikan perlu sentuhan teknologi dan peragaan edukasi, yaitu dengan penambahan alat-alat dan perluasan lahan kalau memungkinkan. Untuk melakukan pengembangan tersebut perlu penataan ulang lahan, bentuk manajemen dan organisasi pengelola dan perlu penambahan dana yang cukup besar.

Optimalisasi kebun binatang Mangkang dapat dilakukan dengan beberapa cara sebagai berikut:

1. Kebun Binatang Taman Margasatwa Mangkang juga memiliki area yang cukup luas yang belum teroptimalkan dan di kembangkan termasuk seluas 3 ha diluar yang telah teroptimalkan selama ini.
2. Pelaksanaan kerjasama yang sudah berjalan sampai saat ini, yaitu kerjasama dalam kegiatan foto satwa, mandi bola, dan sewa kios untuk makanan/minuman berjalan dengan baik. Namun kerjasama tersebut diatas dapat dioptimalkan dan dievaluasi lebih lanjut untuk bisa memberikan keuntungan bagi Pemerintah Kota Semarang. Kerjasama juga diarahkan kepada optimalisasi area 3 Ha yang masih belum teroptimalkan.
3. Saat ini, Kebun Binatang Taman Margasatwa Mangkang berbentuk Unit Pelaksana Tekhnis Daerah (UPTD). Namun bentuk UPTD ternyata menimbulkan persoalan dimana tidak dapat menerima bantuan oleh pihak ketiga terhadap pengembangan Kebun Binatang Taman Margasatwa Mangkang. UPTD Kebun Binatang Taman Margasatwa Mangkang masih mencari bentuk yang terbaik bagi apakah dalam bentuk Badan Layanan Umum Daerah (BLUD), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), Perseroan Terbatas (PT) atau Unit Pelaksana Tekhnis Daerah (UPTD) untuk pengelola Kebun Binatang Taman Margasatwa Mangkang.
4. Beberapa tempat pelayanan di area Kebun Binatang Taman Margasatwa Mangkang ada diantaranya yang terkesan kumuh dan semrawut dan belum dikelola dengan memperhatikan aspek estetika.
5. Outcome yang diharapkan bagi Pemerintah Kota Semarang dari peluang optimalisasi Kebun Binatang Taman Margasatwa Mangkang adalah :
 - a. Adanya pusat kegiatan baru (magnet pertumbuhan ekonomi) sebagai pemacu pertumbuhan lingkungan.
 - b. Terserapnya tenaga kerja baru
 - c. Peningkatan nilai lahan disekitar kegiatan baik secara fisik maupun fungsional.

3. Kesimpulan

Kebun binatang Mangkang sebagai sebuah aset kota Semarang akan dapat menjadi salah satu sarana rekreasi/ pariwisata yang berpotensi menarik banyak minat wisatawan dan bernilai jual tinggi bila dikelola secara profesional. Sayangnya hingga saat ini manajemen pengelolaan aset daerah banyak yang belum berkembang, dan belum dioptimalkan melalui manajemen yang profesional, termasuk di kebun binatang Mangkang, Semarang. Karena itu dibutuhkan upaya optimalisasi pengelolaan pariwisata kebun binatang Mangkang sehingga dapat menjadi strategi yang tepat dalam pemanfaatan aset daerah kota Semarang. Pengelolaan aset daerah yang tepat seperti halnya kebun binatang Mangkang akan berdampak positif seperti: Adanya pusat kegiatan baru (magnet pertumbuhan ekonomi) sebagai pemacu pertumbuhan lingkungan, Terserapnya tenaga kerja baru, Menambah PAD bagi Pemda dalam Perijinan usaha, dan juga Peningkatan nilai lahan disekitar kegiatan baik secara fisik maupun fungsional.

Daftar Pustaka

- [1]. Chabib Soleh dan Heru Rochmansjah, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah, Sebuah Pendekatan Struktural Manuju Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik, Fokusmedia, Bandung, 2010.
- [2]. Argyo Demartoto. Strategi Pengembangan Obyek Wisata Pedesaan oleh Pelaku Wisata di Kabupaten Boyolali. Laporan Penelitian Perseorangan dalam Bidang Sosiologi. Surakarta. 2008.
- [3]. James J. Spillane. Ekonomi Pariwisata, Sejarah dan Prospeknya. Yogyakarta: Kanisius. 1987.
- [4]. Oka A. Yoeti. Ekonomi Pariwisata, Introduksi, Informasi, dan Implementasi. Jakarta: Kompas. 2008.
- [5]. Prawoto, A. Teori dan Praktek Penilaian Properti. BPFE : Yogyakarta. 2003.
- [6]. The Appraisal Institute. The Appraisal of Real Estate, Twelfth Edition. Chicago, Illinois. 2001.
- [7]. Lexi J Moelong, Metodologi Penelitian Kualitatif, Rosdakarya, Bandung, 2002
- [8]. Eriyanto, Teknik Sampling Analisis Opini Publik, LKIS, Yogyakarta, 2007