

## DAFTAR ISI

<b>JUDUL PENELITIAN .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>INTISARI .....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Latar Belakang.....</b>	<b>1</b>
<b>1.2 Rumusan Masalah dan Pertanyaan Penelitian .....</b>	<b>7</b>
<b>1.2.1 Rumusan Masalah.....</b>	<b>7</b>
<b>1.2.2 Pertanyaan Penelitian.....</b>	<b>8</b>
<b>1.3 Tujuan Penelitian.....</b>	<b>8</b>
<b>1.4 Manfaat Penelitian .....</b>	<b>8</b>
<b>1.4.1 Pihak Pemerintah Setempat.....</b>	<b>8</b>
<b>1.4.2 Pihak Masyarakat.....</b>	<b>9</b>
<b>1.4.3 Pihak Akademisi dan Perkembangan Ilmu Pengetahuan.....</b>	<b>9</b>
<b>1.5 Batasan Penelitian .....</b>	<b>9</b>
<b>1.5.1 Fokus.....</b>	<b>9</b>
<b>1.5.2 Lokus.....</b>	<b>10</b>
<b>1.5.3 Batasan Temporal.....</b>	<b>11</b>
<b>1.5.4 Batasan Substantial.....</b>	<b>11</b>
<b>1.5.5 Pendekatan Penelitian .....</b>	<b>11</b>
<b>1.6 Keaslian Penelitian .....</b>	<b>11</b>
<b>1.7 Sistematika Penulisan .....</b>	<b>14</b>
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>16</b>
<b>2.1 Pariwisata.....</b>	<b>16</b>
<b>2.1.1 Pengertian Pariwisata.....</b>	<b>16</b>
<b>2.1.2 Potensi Wisata.....</b>	<b>17</b>

2.1.3	<b>Wisata Alam</b> .....	17
2.1.4	<b>Pengembangan Pariwisata</b> .....	18
2.1.5	<b>Pariwisata Berkelanjutan</b> .....	20
2.1.6	<b>Stakeholder dari Pengembangan Pariwisata</b> .....	22
2.2	<b>Akomodasi</b> .....	23
2.2.1	<b>Akomodasi Wisata</b> .....	23
2.2.2	<b>Dampak Pembangunan Akomodasi Wisata</b> .....	23
2.2.3	<b>Akomodasi Ramah Lingkungan</b> .....	24
2.3	<b>Investasi</b> .....	25
2.3.1	<b>Definisi Investasi</b> .....	25
2.3.2	<b>Jasa Akomodasi</b> .....	27
2.3.3	<b>Biaya Investasi</b> .....	27
2.3.4	<b>Manfaat Investasi</b> .....	28
2.4	<b>Cost Benefit Analysis</b> .....	29
2.4.1	<b>Pengertian</b> .....	29
2.4.2	<b>Konteks Pilihan</b> .....	31
2.4.3	<b>Klasifikasi dalam Manfaat dan Biaya</b> .....	32
2.4.4	<b>Life-Cycle Cost</b> .....	34
2.5	<b>Valuasi Ekonomi</b> .....	35
2.6	<b>Kerangka Teori</b> .....	39
2.7	<b>Rangkuman Deduksi Teori</b> .....	40
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....		<b>43</b>
3.1	<b>Metode dan Pendekatan Penelitian</b> .....	43
3.2	<b>Unit Amatan dan Unit Analisis</b> .....	43
3.2.1	<b>Unit Amatan</b> .....	43
3.2.2	<b>Unit Analisis</b> .....	44
3.3	<b>Instrumen Penelitian</b> .....	50
3.4	<b>Metode Pengumpulan Data</b> .....	51
3.4.1	<b>Data Primer</b> .....	51
3.4.2	<b>Data Sekunder</b> .....	52
3.5	<b>Metode Analisis Data</b> .....	64
3.5.1	<b>Identifikasi Karakteristik Akomodasi Wisata Alam Berdasarkan Kepemilikan</b> .....	64

3.5.2	<b>Analisis Biaya Dan Manfaat Tipologi Investasi Akomodasi Wisata Alam</b>	64
3.6	<b>Tahapan Penelitian</b>	75
3.7	<b>Batasan Penelitian</b>	76
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH</b>		<b>78</b>
4.1	<b>Gambaran Umum Wilayah Penelitian</b>	78
4.1.1	<b>Batas Administrasi Kabupaten Sleman</b>	78
4.1.2	<b>Kondisi Fisik Dasar Kabupaten Sleman</b>	79
4.1.3	<b>Potensi Pengembangan Wilayah Kabupaten Sleman</b>	80
4.1.4	<b>Potensi Bencana Alam Kabupaten Sleman</b>	81
4.1.5	<b>Kawasan Strategis Fungsi dan Daya Dukung Lingkungan Kabupaten Sleman</b>	82
4.2	<b>Gambaran Umum Pariwisata Kabupaten Sleman</b>	83
4.3	<b>Gambaran Umum Tiap Akomodasi Penelitian</b>	85
4.3.1	<b>Sambi Resort, Spa and Restaurant</b>	85
4.3.2	<b>Camping Ground Ledok Sambi</b>	86
4.3.3	<b>Homestay Desa Wisata Pentingsari</b>	88
4.3.4	<b>Homestay Balkondes Sambirejo</b>	89
<b>BAB V PEMBAHASAN</b>		<b>92</b>
5.1	<b>Karakteristik Investasi Akomodasi Berdasarkan Kepemilikan di Kabupaten Sleman</b>	92
5.2	<b>Perbedaan Biaya dan Manfaat dari Tiap Tipologi Kepemilikan Investasi Akomodasi Wisata di Kabupaten Sleman Berdasarkan Konsep Keberlanjutan</b>	95
5.2.1	<b>Analisis Biaya dan Manfaat Investasi Akomodasi Swasta</b>	96
5.2.2	<b>Analisis Biaya dan Manfaat Investasi Kerjasama Swasta dan Masyarakat</b>	109
5.2.3	<b>Analisis Biaya dan Manfaat Investasi Berbasis Masyarakat</b>	122
5.2.4	<b>Analisis Biaya dan Manfaat Investasi Akomodasi BUMDes</b>	134
5.2.5	<b>Perbandingan Nilai Hasil Perhitungan CBA</b>	146
5.2.6	<b>Perbandingan Kontribusi Biaya dan Manfaat Investasi Akomodasi dari bagi Pihak Masyarakat, Pemerintah Daerah dan Investor</b>	150
5.3	<b>Pembahasan Komprehensif</b>	161
5.4	<b>Diskusi Teoritik</b>	162
<b>BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN</b>		<b>166</b>
6.1	<b>Kesimpulan</b>	166

<b>6.2</b>	<b>Saran.....</b>	<b>167</b>
6.2.1	Pemerintah.....	167
6.2.2	Saran Untuk Pengembangan Investasi Akomodasi.....	167
6.2.3	Saran Untuk Penelitian Selanjutnya .....	168
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>		<b>169</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>		<b>viii</b>

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1	Peta Tipologi Investasi Akomodasi Wilayah Penelitian .....	10
Gambar 1. 2	Peta Lokus Penelitian .....	10
Gambar 2. 1	Kerangka Teori .....	40
Gambar 3. 1	Diagram Penjabaran Metode Analisis .....	66
Gambar 3. 2	Skema Analisis Data .....	67
Gambar 4. 1	Peta Lokus Penelitian .....	79
Gambar 4. 2	Peta Jenis Tanah Kabupaten Sleman .....	80
Gambar 4. 3	Peta Potensi Rawan Bencana Alam Kabupaten Sleman .....	82
Gambar 4. 4	Peta Rencana Kawasan Strategis Kabupaten Sleman .....	83
Gambar 4. 5	Peta Titik Akomodasi Fokus Penelitian .....	85
Gambar 4. 6	Sambi Resort, Spa and Restaurant .....	86
Gambar 4. 7	Camping Ground Ledok Sambi .....	87
Gambar 4. 8	Desa Wisata Pentingsari .....	88
Gambar 4. 9	Homestay Desa Wisata Pentingsari .....	89
Gambar 4. 10	Balkondes Sambirejo .....	90
Gambar 5. 1	Lahan Hijau Sambi Resort .....	97
Gambar 5. 2	Penggunaan Paving Sambi Resort .....	98
Gambar 5. 3	Jalur Sungai pada Sambi Resort .....	98
Gambar 5. 4	Grafik Arus Kas Investasi Swasta dalam 20 Tahun .....	109
Gambar 5. 5	Area Peruntukan Camping Ground .....	111
Gambar 5. 6	Aktivitas Wisatawan Ledok Sambi .....	111
Gambar 5. 7	Jalur Sungai di Ledok Sambi .....	112
Gambar 5. 8	Arus Kas Investasi Akomodasi Swasta dan Masyarakat dalam 20 Tahun .....	122
Gambar 5. 9	Arus Kas Investasi Akomodasi Berbasis Masyarakat .....	134
Gambar 5. 10	Homestay Balkondes Sambirejo .....	135
Gambar 5. 11	Arus Kas Investasi BUMDes dalam 20 Tahun .....	146
Gambar 5. 12	Analisis Ekonomi Stakeholder Masyarakat .....	153
Gambar 5. 13	Analisis Ekonomi Stakeholder Pemerintah Daerah .....	156
Gambar 5. 14	Analisis Ekonomi Stakeholder Investor .....	158
Gambar 5. 15	Grafik Komparasi Keuntungan Setiap Stakeholder .....	160

## DAFTAR TABEL

<b>Tabel 1. 1 Angka Kunjungan Wisata Alam Kabupaten Sleman Berdasarkan Kecamatan Tahun 2020.....</b>	<b>2</b>
<b>Tabel 1. 2 Jumlah Akomodasi Kabupaten Sleman Tahun 2016-2020.....</b>	<b>3</b>
<b>Tabel 1. 3 Jumlah Akomodasi Penginapan Kabupaten Sleman Berdasarkan Kecamatan Tahun 2020.....</b>	<b>4</b>
<b>Tabel 1. 4 Tabel Keaslian Penelitian.....</b>	<b>12</b>
<b>Tabel 2. 1 Rangkuman Deduksi Teori.....</b>	<b>40</b>
<b>Tabel 3. 1 Daftar Objek Amatan Akomodasi Wisata Alam.....</b>	<b>44</b>
<b>Tabel 3. 2 Variabel Penelitian.....</b>	<b>45</b>
<b>Tabel 3. 3 Narasumber Wawancara Penelitian.....</b>	<b>52</b>
<b>Tabel 3. 4 Data Sekunder.....</b>	<b>53</b>
<b>Tabel 3. 5 Kebutuhan Pengumpulan Data Identifikasi Karakteristik Akomodasi Berdasarkan Kepemilikan.....</b>	<b>53</b>
<b>Tabel 3. 6 Kebutuhan Pengumpulan Data Biaya dan Manfaat Tipologi Investasi Akomodasi.....</b>	<b>57</b>
<b>Tabel 3. 7 Penilaian Indikator Tipologi Investasi Akomodasi Wisata Alam.....</b>	<b>71</b>
<b>Tabel 3. 8 Biaya dan Manfaat Stakeholder dalam Investasi Akomodasi Wisata Alam.....</b>	<b>74</b>
<b>Tabel 4. 1 Tabel Luas Wilayah Fokus Wilayah Penelitian.....</b>	<b>78</b>
<b>Tabel 4. 2 Nama Objek Wisata Alam Kabupaten Sleman.....</b>	<b>84</b>
<b>Tabel 4. 3 Angka Kunjungan Wisata Alam Kabupaten Sleman Tahun 2016-2020.....</b>	<b>84</b>
<b>Tabel 4. 4 Tipe Kamar Sambi Resort.....</b>	<b>85</b>
<b>Tabel 4. 5 Tipe Kamar Homestay Balkondes Sambirejo.....</b>	<b>90</b>
<b>Tabel 5. 1 Karakteristik Investasi Akomodasi di Kabupaten Sleman.....</b>	<b>93</b>
<b>Tabel 5. 2 Perhitungan Moneter Biaya Investasi Swasta.....</b>	<b>100</b>
<b>Tabel 5. 3 Perhitungan Moneter Manfaat Investasi Swasta.....</b>	<b>104</b>
<b>Tabel 5. 4 Perhitungan NPV dan BCR Investasi Akomodasi Swasta.....</b>	<b>108</b>
<b>Tabel 5. 5 Tabel Perhitungan Moneter Biaya Investasi Kerjasama Swasta dan Masyarakat.....</b>	<b>113</b>
<b>Tabel 5. 6 Perhitungan Moneter Manfaat Investasi Kerjasama Swasta dan Masyarakat.....</b>	<b>117</b>
<b>Tabel 5. 7 Perhitungan NPV dan BCR Investasi Akomodasi Swasta dan Masyarakat.....</b>	<b>121</b>
<b>Tabel 5. 8 Perhitungan Moneter Biaya Investasi Berbasis Masyarakat.....</b>	<b>125</b>
<b>Tabel 5. 9 Perhitungan Moneter Manfaat Investasi Berbasis Masyarakat.....</b>	<b>129</b>
<b>Tabel 5. 10 Perhitungan NPV dan BCR Investasi Akomodasi Masyarakat.....</b>	<b>133</b>
<b>Tabel 5. 11 Perhitungan Moneter Biaya Investasi BUMDes.....</b>	<b>137</b>
<b>Tabel 5. 12 Perhitungan Moneter Manfaat Investasi BUMDes.....</b>	<b>141</b>
<b>Tabel 5. 13 Perhitungan NPV dan BCR Investasi Balkondes.....</b>	<b>145</b>
<b>Tabel 5. 14 Perbandingan Nilai Hasil Perhitungan CBA Tipologi Investasi.....</b>	<b>147</b>
<b>Tabel 5. 15 Komparasi Indikator Investasi Akomodasi dengan Teori Akomodasi Berkelanjutan.....</b>	<b>148</b>

<b>Tabel 5. 16 Perbedaan Nilai Biaya dan Manfaat dari Tiap Pihak Terlibat .....</b>	<b>152</b>
<b>Tabel 5. 17 Perhitungan Biaya dan Manfaat dari Pihak Masyarakat.....</b>	<b>153</b>
<b>Tabel 5. 18 Perhitungan Biaya dan Manfaat dari Pihak Pemerintah Daerah .....</b>	<b>155</b>
<b>Tabel 5. 19 Perhitungan Biaya dan Manfaat dari Pihak Investor .....</b>	<b>158</b>