

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL

HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
-------------------------	----

HALAMAN PERNYATAAN	iii
--------------------------	-----

KATA PENGANTAR	iv
----------------------	----

LEMBAR PERSEMBAHAN	vi
--------------------------	----

INTISARI	ix
----------------	----

ABSTRACT	x
----------------	---

DAFTAR ISI	xi
------------------	----

DAFTAR GAMBAR	xiv
---------------------	-----

DAFTAR TABEL	xviii
--------------------	-------

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

1.1.1 Kesenjangan Pembangunan Kawasan Perdesaan

Dan Perkotaan	1
---------------------	---

1.1.2 Tren Pariwisata 2 |

1.1.3 Kondisi Obyek dan Daya Tarik Wisata Candi Borobudur 3 |

1.1.4 Perlunya perencanaan Desa Wisata Borobudur yang

Berkelanjutan	5
---------------------	---

1.2 Identifikasi Masalah 8 |

1.3 Tujuan Perencanaan 9 |

1.4 Batasan Perencanaan 9 |

1.5 Perencanaan Terkait 10 |

1.6 Sistematika Penulisan 12 |

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pariwisata 14 |

2.2 Pariwisata Sebagai Sektor Penggerak Ekonomi Lokal 14 |

2.3 Sistem Perencanaan Pariwisata 15 |

2.4 Konsep Perencanaan Destinasi Pariwisata 20 |

2.5 Konsep Desa Wisata 22 |

2.6 Pariwisata Berkelanjutan 25 |

2.7 Konsep <i>Eco-Village</i>	
2.7.1 Sejarah <i>Ecovillage</i>	26
2.7.2 Konsep <i>Ecovillage</i>	28
2.8 Komponen Perencanaan Borobudur <i>Eco-Village</i>	43
2.9 <i>Best Practice</i>	
2.9.1 <i>Eco-Village at Ithaca</i>	45
2.9.2 Bumi Langit <i>Farm</i>	48
2.10 Model Pendekatan Perencanaan <i>Masterplan</i>	51
BAB III METODE PERENCANAAN	
3.1 Jenis Penelitian	53
3.2 Unit Amatan	54
3.3 Unit Data Analisis	54
3.4 Teknik Pengumpulan Data	56
3.5 Alat/Instrumen Perencanaan	57
3.6 Metode Analisis Data	57
3.7 Metode Perencanaan	64
3.8 Metode Pemilihan Alternatif Rencana	66
3.9 Metode Analisis Kelayakan Finansial Proyek	73
3.10 Waktu Perencanaan	76
3.11 Produk Perencanaan	81
BAB IV DESKRIPSI DAN ANALISIS WLAYAH PERENCANAAN	
4.1 Desa Borobudur dalam Konteks Perencanaan Kawasan	
Strategis Nasional	83
4.2 Gambaran Umum Desa Borobudur	87
4.2 Analisis Zona Destinasi Wisata Candi Borobudur	95
4.3 Analisis Lingkungan Internal	
4.3.1 Analisis Penawaran (<i>Supply</i>) Pariwisata	
4.3.1.1 Dusun Ngaran II	104
4.3.1.2 Dusun Gopalan	106
4.3.1.3 Dusun Bumisegoro	107
4.3.1.4 Dusun Sabrangrowo	111
4.3.1.5 Dusun Tamanan	112
4.3.1.6 Dusun Tanjungan	113

4.3.1.7 Dusun Maitan	116
4.3.1.8 Dusun Kujon	118
4.3.1.9 Dusun Gejagan	120
4.4 Analisis Lingkungan Eksternal	
4.4.1 Analisis Politik, Ekonomi, dan Sosial	129
4.4.2 Analisis Pelanggan/Klien dan Pasar Pariwisata	143
4.4.3 Analisis Kompetitor/Pesaing.....	148
4.4.4 Analisis Kolaborator	152
4.5 Evaluasi Studi dengan Analisis SWOT	154
BAB V RUMUSAN RENCANA	
5.1 Konsep Rencana Desa Wisata Borobudur <i>Ecovillage</i>	165
5.2 Rencana Alternatif I : <i>Centralized Tourism Development</i>	169
5.3 Rencana Alternatif II : <i>Equitable Tourism Development</i>	172
5.4 Rencana Zona Destinasi Wisata Desa Borobudur	175
5.5 Skoring dan Pemilihan Rencana	176
5.6 Rencana Detail Kawasan	
5.6.1 Rencana Atraksi Permakultur.....	183
5.6.2 Rencana <i>Homestay</i> Cohousing	185
5.6.3 Rencana Atraksi Buatan dan Sosial-Budaya.....	194
5.7 Rencana Kelayakan Finansial Proyek	
5.7.1 Analisis Biaya.....	197
5.7.2 Analisis Pendapatan	202
5.7.3 Kelayakan Finansial.....	205
5.8 Rencana Aksi Strategi	206
5.9 Rencana Struktur Kelembagaan Desa Wisata	209
5.10 Rencana Pentahapan	211
BAB VI PENUTUP	
6.1 Kesimpulan	213
6.2 Saran	213

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Kontribusi Sektor Pariwisata terhadap Devisa Indonesia	3
Gambar 1.2 Candi Borobudur	3
Gambar 1.3 Jumlah Pengunjung Candi Borobudur	4
Gambar 1.4 Hipotesis Awal Konsep Perencanaan Desa Borobudur	7
Gambar 1.5 Skema Latar Belakang Perencanaan	8
Gambar 1.6 Lokasi Desa Borobudur	9
Gambar 2.1 Skema Rangkaian Dampak Positif Pariwisata	15
Gambar 2.2 Sistem Kepariwisataan	16
Gambar 2.3 <i>Concept of Destination Zone</i>	21
Gambar 2.4 Contoh Pemetaan Pemangku Kepentingan Desa Wisata	24
Gambar 2.5 Dimensi <i>Eco-village</i>	27
Gambar 2.6 Pembagian Zona dalam <i>Permaculture Design</i>	32
Gambar 2.7 Zona 1 : Kebun Untuk Rumah Tangga	33
Gambar 2.8 Zona 3 : Pertanian Kecil di Pinggiran Desa	34
Gambar 2.9 Zona 4 : Hutan Masyarakat	35
Gambar 2.10 Zona 5 : Hutan Lindung	36
Gambar 2.11 <i>Single Family Detached</i>	39
Gambar 2.12 <i>Duplexes</i>	39
Gambar 2.13 <i>Townhouses</i>	39
Gambar 2.14 Apartments	39
Gambar 2.15 Model <i>Cohousing</i> di Beberapa Wilayah	41
Gambar 2.16 <i>Siteplan Ithaca Ecovillage, US</i>	45
Gambar 2.17 Pemandangan <i>Bird-View</i> neighborhood FROG	46
Gambar 2.18 (dari kiri ke kanan, atas ke bawah) 1. Konsep <i>Mini</i> terasering 2. Lahan perkebunan 3. Kandang ternak 4. Sistem pengolahan Limbah	49
Gambar 2.19 Proses Perencanaan Induk yang Lebih Rinci dan Hubungan Antar Pelaku	51

Gambar 2.20 Kerangka Teori Perencanaan Desa Wisata Borobudur berbasis <i>Ecovillage</i>	52
Gambar 3.1 Proses Analisis Kasus	53
Gambar 3.2 Foto Udara Desa Borobudur	54
Gambar 3.3 Kuesioner Analisis Permintaan Pariwisata	60
Gambar 3.4 Struktur Hirarki Level pada Metode AHP	67
Gambar 3.5 Alur Detail Proses Analisis dan Perencanaan	80
Gambar 4.1 Lokasi Desa Borobudur dalam Cakupan Kecamatan Borobudur dan Kabupaten Magelang	83
Gambar 4.2 Deliniasi Kawasan SP-1 dan SP-2 Kawasan Strategis Nasional Borobudur	84
Gambar 4.3 Pembagian Zona Sp-1 Kawasan Strategis Nasional Borobudur...	85
Gambar 4.4 Pembagian Zona Sp-2 Kawasan Strategis Nasional Borobudur...	86
Gambar 4.5 Aksesibilitas Desa Borobudur	87
Gambar 4.6 Peta Guna Lahan Desa Borobudur	88
Gambar 4.7 Persentase Guna Lahan Desa Borobudur Tahun 2014	89
Gambar 4.8 Pembagian Kawasan Desa Borobudur	90
Gambar 4.9 Mata Pencaharian dan Tingkat Pendidikan Penduduk Desa Borobudur Tahun 2014	91
Gambar 4.10 PDRB ADHB Kecamatan Borobudur Tahun 2013	94
Gambar 4.11 Peta <i>Community Borobudur Destination Zone</i>	96
Gambar 4.12 Peta <i>Circulation Borobudur Destination Zone</i>	98
Gambar 4.13 Peta <i>Gateway Borobudur Destination Zone</i>	99
Gambar 4.14 Peta <i>Attraction Complexes Borobudur Destination Zone</i>	100
Gambar 4.15 Peta <i>Linkage Borobudur Destination Zone</i>	101
Gambar 4.16 Peta <i>Borobudur Destination Zone</i>	102
Gambar 4.17 Pembagian Dusun pada Kawasan 3	103
Gambar 4.18 Peta Guna Lahan dan Struktur Ruang Dusun Ngaran II	105
Gambar 4.19 Fasilitas – fasilitas di Dusun Ngaran II	106
Gambar 4.20 Peta Guna Lahan dan Struktur Ruang Dusun Gopalan	107
Gambar 4.21 Fasilitas – fasilitas di Dusun Ngaran II	107
Gambar 4.22 Peta Guna Lahan dan Struktur Ruang Dusun Bumisegoro	109

Gambar 4.23 Fasilitas – fasilitas di Dusun Bumisegoro	110
Gambar 4.24 Peta Guna Lahan dan Struktur Ruang Dusun Sabrangrowo	111
Gambar 4.25 Fasilitas – fasilitas di Dusun Sabrangrowo	112
Gambar 4.26 Peta Guna Lahan dan Struktur Ruang Dusun Tamanan	113
Gambar 4.27 Fasilitas – fasilitas di Dusun Tamanan	113
Gambar 4.28 Amenitas dan Atraksi Plataran Borobudur Resort	115
Gambar 4.29 Peta Guna Lahan dan Struktur Ruang Dusun Tanjungan	115
Gambar 4.30 Fasilitas – fasilitas di Dusun Tanjungan	116
Gambar 4.31 Peta Guna Lahan dan Struktur Ruang Dusun Maitan	117
Gambar 4.32 Fasilitas – fasilitas di Dusun Maitan	118
Gambar 4.33 Peta Guna Lahan dan Struktur Ruang Dusun Kujon	119
Gambar 4.34 Fasilitas – fasilitas di Dusun Kujon	119
Gambar 4.35 Peta Guna Lahan dan Struktur Ruang Dusun Gejagan	120
Gambar 4.36 Peta Jalur Wisata Andhong	121
Gambar 4.37 Atraksi Wisata Andhong	122
Gambar 4.38 Atraksi Safari Gajah	123
Gambar 4.39 Atraksi Budaya Tari Topeng Ireng di Desa Borobudur	124
Gambar 4.40 Peta Sebaran Atraksi di Kawasan 3.....	126
Gambar 4.41 Peta Sebaran <i>Homestay</i> di Kawasan 3	127
Gambar 4.42 Peta Kondisi Aksesibilitas di Kawasan 3	128
Gambar 4.43 Peta Arah Zonasi Dusun Bumisegoro	132
Gambar 4.44 Peta Arah Zonasi Dusun Gejagan	133
Gambar 4.45 Peta Arah Zonasi Dusun Gopalan	135
Gambar 4.46 Peta Arah Zonasi Dusun Kujon	136
Gambar 4.47 Peta Arah Zonasi Dusun Maitan	137
Gambar 4.48 Peta Arah Zonasi Dusun Ngaran II	139
Gambar 4.49 Peta Arah Zonasi Dusun Sabrangrowo	140
Gambar 4.50 Peta Arah Zonasi Dusun Tanjungan	141
Gambar 4.51 Peta Arah Zonasi Dusun Tamanan	142
Gambar 4.52 Asal Negara Wisatawan Candi Borobudur Tahun 2009 – 2014...	147
Gambar 4.53 Lokasi dan Potensi Wisata Desa Karanganyar	149
Gambar 4.54 Lokasi dan Potensi Wisata Desa Wanurejo	150

Gambar 4.55 Lokasi dan Potensi Wisata Desa Candirejo	152
Gambar 5.1 Peta Eksisting Hirarki Pusat Kegiatan Kawasan 3 Desa Borobudur	167
Gambar 5.2 Peta Rencana Alternatif I Hirarki Pusat Kegiatan Kawasan 3 Desa Borobudur	167
Gambar 5.3 Peta Rencana Alternatif II Hirarki Pusat Kegiatan Zona 3 Desa Borobudur	168
Gambar 5.4 Peta Rencana Struktur Ruang Alternatif I	169
Gambar 5.5 Peta Rencana Guna Lahan Alternatif I	170
Gambar 5.6 Peta Rencana Struktur Ruang Alternatif II	172
Gambar 5.7 Peta Rencana Guna Lahan Alternatif II	173
Gambar 5.8 Peta Rencana Borobudur <i>Zone Destination</i>	175
Gambar 5.9 Struktur Hirarki AHP.....	178
Gambar 5.10 Peta <i>Masterplan</i> Borobudur <i>Ecovillage</i>	183
Gambar 5.11 Peletakan Zonasi Atraksi Permakultur Borobudur <i>Ecovillage</i>	184
Gambar 5.12 Ilustrasi Zona 1	185
Gambar 5.13 Ilustrasi Zona 2	185
Gambar 5.14 Siteplan Gopalan <i>Cohousing</i>	187
Gambar 5.15 Ilustrasi 3D Gopalan <i>Cohousing</i>	189
Gambar 5.16 Siteplan Tanjungan <i>Cohousing</i>	190
Gambar 5.17 Ilustrasi 3D Tanjungan <i>Cohousing</i>	191
Gambar 5.18 Siteplan Tamanan <i>Cohousing</i>	192
Gambar 5.19 Ilustrasi 3D Tamanan <i>Cohousing</i>	193
Gambar 5.20 Ilustrasi Gambar dan Rencana <i>Outbound</i> dan <i>Camping Ground</i> ..	194
Gambar 5.21 Lokasi, <i>Siteplan</i> , serta Ilustrasi Gambar Rencana Panggung Kesenian	195
Gambar 5.22 Gambar Area Tingkatan Panggung Pertunjukan	196

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Skala Perencanaan	10
Tabel 1.2 Sumber Literatur Penelitian Terkait	10
Tabel 2.1 Dimensi – dimensi Ekonomi, Ekologi, Sosial, dan Budaya dalam Pariwisata Berkelanjutan	26
Tabel 2.2 Tipe Rumah Pribadi dalam <i>Cohousing</i>	39
Tabel 2.3 Komponen Perencanaan Borobudur <i>Ecovillage</i>	44
Tabel 2.1 Dua Belas Prinsip <i>Permaculture</i>	24
Tabel 2.2 Komponen Perencanaan Borobudur <i>Ecovillage</i>	27
Tabel 3.1 Unit Analisis Perencanaan	55
Tabel 3.2 Lembar Analisis Penawaran (<i>Supply</i>)	58
Tabel 3.3 Format Tabel IFAS/EFAS	62
Tabel 3.4 Format Matriks SWOT	63
Tabel 3.5 Variabel dan Indikator Perencanaan	64
Tabel 3.6 Matrik 1 Kriteria – Tujuan	68
Tabel 3.7 Matrik 2 Alternatif - Kriteria	68
Tabel 3.8 Skala Penilaian Perbandingan Berpasangan	69
Tabel 3.9 Contoh Penerapan Skala Penilaian Perbandingan Berpasangan	70
Tabel 3.10 Contoh Bobot Relatif dan Nilai <i>Eigenvector</i>	71
Tabel 3.11 Patokan Nilai <i>Random Index</i>	72
Tabel 3.12 Matrik Prioritas Global	73
Tabel 3.13 Jadwal Kegiatan	77
Tabel 4.1 Persentase Guna Lahan Desa Borobudur Tahun 2014	89
Tabel 4.2 Komoditas Pertanian Unggulan Desa Borobudur Tahun 2014	78
Tabel 4.3 Komoditas Buah – buahan Unggulan Desa Borobudur Tahun 2014	91
Tabel 4.4 Data Industri Rumah Tangga di Desa Borobudur Tahun 2014	92
Tabel 4.5 Lembaga Ekonomi di Desa Borobudur Tahun 2014	93
Tabel 4.6 Rekapitulasi Penawaran Pariwisata Zona 3 Desa Borobudur	125

Tabel 4.7 Beberapa Peraturan Terkait Pengembangan Desa Borobudur	129
Tabel 4.8 Anggaran Wisata	143
Tabel 4.9 Obyek Daya Tarik Wisata yang Dibutuhkan	144
Tabel 4.10 Lama Waktu Wisata yang Diinginkan	145
Tabel 4.11 Jenis Akomodasi yang Dibutuhkan	145
Tabel 4.12 Jenis Transportasi yang Ingin Dipakai Selama di Desa Wisata	145
Tabel 4.13 Kepentingan dan Kekuatan <i>Stakeholder</i>	152
Tabel 4.14 IFAS Desa Borobudur	154
Tabel 4.15 EFAS Desa Borobudur	157
Tabel 4.16 Matriks SWOT Desa Borobudur	160
Tabel 5.1 Skoring Pemilihan Alternatif Rencana	176
Tabel 5.2 Nilai Perbandingan Berpasangan dan <i>Eigen Vector</i> Matrik 1	178
Tabel 5.3 Nilai Perbandingan Berpasangan dan <i>Eigen Vector</i> Matrik 2.1	179
Tabel 5.4 Nilai Perbandingan Berpasangan dan <i>Eigen Vector</i> Matrik 2.2.....	180
Tabel 5.5 Nilai Perbandingan Berpasangan dan <i>Eigen Vector</i> Matrik 2.3	180
Tabel 5.6 Nilai Perbandingan Berpasangan dan <i>Eigen Vector</i> Matrik 2.4	182
Tabel 5.7 Matrik Campuran dari Matrik 1 dan 2	180
Tabel 5.8 Komponen Rencana Atraksi Permakultur	184
Tabel 5.9 Komponen <i>Cohousing</i> Borobudur <i>Ecovillage</i>	185
Tabel 5.10 Biaya Pembebasan Lahan Borobudur <i>Ecovillage</i>	198
Tabel 5.11 Biaya Konstruksi Fasilitas Borobudur <i>Ecovillage</i>	198
Tabel 5.12 Total Biaya dari Pembebasan Lahan – Operasional	
Tahun Pertama	201
Tabel 5.13 Pendapatan Atraksi Wisata Kebun Permakultur	202
Tabel 5.14 Pendapatan Atraksi Wisata Outbound dan Bumi Perkemahan	203
Tabel 5.15 Pendapatan Atraksi Wisata Panggung Kesenian	203
Tabel 5.16 Pendapatan Penginapan Homestay <i>Cohousing</i>	203
Tabel 5.17 Total Pendapatan Desa Wisata Borobudur <i>Ecovillage</i>	
Tahun Pertama	204
Tabel 5.18 Analisis NPV dan BCR Proyek Pengembangan Desa Wisata	
Borobudur <i>Ecovillage</i>	205
Tabel 5.19 Rencana Aksi Strategi	206

Tabel 5.20 Fungsi dan Tugas Pengurus Kelompok Sadar Wisata

Desa Borobudur 210

Tabel 5.21 Rencana Pentahapan Pembangunan 212