



KEMENTERIAN INVESTASI/
BKPM

Laporan Akhir

Investment Project
Ready to Offer (IPRO)

Pengembangan Investasi Pariwisata
DI KABUPATEN MAGELANG, PROVINSI JAWA TENGAH

TIM PENYUSUN:

Dr. Suparmono, M.Si.

Dr. Rudy Badrudin, M.Si.

Elisa Dwi Rohani, S.E., M.Si.

Hatta Efendi, S.T., M.Eng.

Penelitian ini merupakan penelitian Kerjasama antara Keminvest/ BKPM Republik Indonesia dengan PT. Sinergi Visi Utama Consulting. PT. Sinergi Visi Utama Consulting melakukan kontrak Kerjasama dengan STIM YKPN Yogyakarta untuk kebutuhan tenaga ahli dalam penelitian ini

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	I-1
1.2 Maksud dan Tujuan	I-3
1.2.1 Maksud	I-3
1.2.2 Tujuan	I-3
1.3 Keluaran	I-4

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Sistem Pembangunan Wilayah Terintegrasi	II-1
2.2 Model Perencanaan dan Pengembangan Destinasi Wisata	II-1
2.3 Teori Pusat Pertumbuhan dan Pengembangan Wilayah pada Sektor Pariwisata	II-4
2.4 Kelayakan dan Prasarana Pariwisata.....	II-5
2.5 Kerangka Pikir Kajian.....	II-7

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian	III-1
3.2 Jenis Data	III-1
3.3 Metode Pengumpulan Data.....	III-1
3.4 Pelaporan.....	III-2
3.5 Teknik Analisis Data	III-3

BAB IV GAMBARAN UMUM DESTINASI PARIWISATA PRIORITAS

4.1 Profil Wilayah dan Unsur Pendukung Pariwisata Borobudur	IV-1
4.1.1 Geografis.....	IV-1
4.1.2 Demografis.....	IV-2
4.1.3 Perekonomian.....	IV-2
4.1.4 Infrastruktur Pendukung Pariwisata	IV-3
4.1.5 Profil Destinasi dan Wisatawan	IV-6
4.1.6 Keutamaan Investasi di Lokasi	IV-7

BAB V ANALISIS ASPEK HUKUM DAN ADMINISTRATIF

5.1 Analisis Peraturan Perundangan Terkait Kebijakan Pariwisata Nasional.....	V-1
5.2 Analisis Peraturan Perundangan Terkait Penanaman Modal dan Perizinan.....	V-2
5.2.1 Pendirian Badan Usaha, Penanaman Modal, Penentuan Lokasi, Perpajakan, serta Jenis-Jenis Perizinan dan Non Perizinan	V-2
5.2.2 Jenis KBLI yang terkait dengan Kegiatan Usaha	V-7
5.3 Analisis Peraturan Perundangan Terkait Kebijakan Pemerintah Daerah Terkait Pariwisata pada DPP Borobudur	V-8

BAB VI ANALISIS ASPEK TEKNIS

6.1 Analisis Tata Ruang, Peruntukan dan Kepemilikan Lahan	VI-1
6.1.1 DPP Borobudur dan sekitarnya	VI-2
6.2 Analisis Pemilihan Lokasi Lahan Potensial Yang Akan Dikembangkan	VI-5
6.2.1 DPP Borobudur dan sekitarnya	VI-6
6.3 Kondisi Infrastruktur Pendukung dan Daya Dukung Lingkungan	VI-8
6.3.1 Analisis Kondisi Infrastruktur Aksesibilitas Kawasan dan Moda Transportasi.....	VI-11
6.4 Analisis Bidang Usaha, Rencana Kapasitas dan Skala Proyek	VI-12
6.5 Analisis Perhitungan Biaya Pengadaan Lahan	VI-14

BAB VII ANALISIS PASAR

7.1 Analisis Struktur Pasar dan Pangsa Pasar serta Pesaing pada Sektor Pariwisata	VII-1
7.1.1 Tingkat Daerah	VII-1
7.1.2 Tingkat Nasional	VII-2
7.1.3 Tingkat Internasional	VII-2
7.2 Analisis Struktur Perekonomian dan Demografi Daerah	VII-3
7.3 Identifikasi Perkembangan Bisnis Proyek Investasi Eksisting di Lokasi.....	VII-4
7.4 Daftar UMKM dan Perusahaan yang Dapat Menjadi Mitra Strategis Investor	VII-5
7.5 Analisis Investor Potensial	VII-6

BAB VIII ANALISIS SOSIAL EKONOMI

8.1 Analisis Estimasi Tarif Listrik, Air dan Kontribusi Dasar lainnya	VIII-1
8.1.1 Analisis Ekonomi dan Sosial.....	VIII-1
8.2 Analisis Pengayaan Kebudayaan Masyarakat	VIII-3
8.3 Analisis kesiapan SDM/Tenaga Kerja	VIII-4
8.4 Analisis Terkait Lingkungan Konservasi.....	VIII-5
8.5 Analisis Terkait Lingkungan Sosial	VIII-6
8.6 Analisis Tujuan Pembangunan Berkelanjutan/ <i>Sustainable Development Goals, Environmental, Social dan Governance (ESG)</i> , dan Dukungan Masyarakat Sekitar Terhadap Proyek	VIII-7
8.6.1 Analisis Tujuan Pembangunan Berkelanjutan/ <i>Sustainable Development Goals</i>	VIII-7
8.6.2 Analisis <i>Environmental, Social dan Governance (ESG)</i>	VIII-9
8.6.3 Dukungan Masyarakat Sekitar terhadap Proyek	VIII-12

BAB IX ANALISIS KEUANGAN DPP BOROBUDUR

9.1. Struktur Transaksi Proyek	IX-1
9.2. Struktur Investasi	IX-1
9.3. Analisis Investasi	IX-2

BAB X ANALISIS RISIKO

10.1 Analisis Risiko.....	X-1
10.2 Perizinan	X-3

10.3 Analisis Risiko Eksternal	X-4
--------------------------------------	-----

BAB XI PROGRAM PRIORITAS DAN LAYANAN INVESTASI

11.1 Analisis Program Prioritas Peningkatan Investasi Sektor Pariwisata	XI-1
11.1.1 Sektor yang Terbuka untuk Investor	XI-1
11.1.2 Program Prioritas Peningkatan Investasi DPP Borobudur Jawa Tengah	XI-2
11.2 Fasilitas/Insentif Investasi	XI-5
11.2.1 Fasilitas Bea Masuk	XI-6
11.2.2 <i>Tax Allowance</i>	XI-6
11.2.3 Fasilitas/Insentif Investasi DPP Borobudur Jawa Tengah	XI-7
11.3 Layanan Investasi	XI-7
11.3.1 Layanan Investasi DPP Borobudur Jawa Tengah	XI-7

BAB XII PENUTUP

12.1. Kesimpulan	XII-1
12.2. Rekomendasi	XII-1

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Dalam rangka mendorong terwujudnya pertumbuhan ekonomi yang tinggi, berimbang, berkeadilan dan berkelanjutan, pemerintah mempercepat berbagai program pembangunan dengan menitikberatkan pada percepatan transformasi ekonomi melalui peningkatan nilai tambah sektor unggulan ekonomi, salah satunya adalah pariwisata. Sektor pariwisata sangat strategis dalam mempercepat pertumbuhan ekonomi Indonesia. Pengembangan investasi sektor pariwisata nasional dalam mendatangkan kunjungan wisatawan mancanegara dapat menciptakan pemasukan devisa negara dan menumbuhkan industri tidak langsungnya (*multiplier effect*) serta memberikan pendapatan bagi masyarakat setempat melalui penyerapan tenaga kerja. Berdasarkan RPJMN 2020-2024, salah satu Proyek Prioritas Strategis (*Major Project*) Pemerintah adalah 10 (sepuluh) Destinasi Pariwisata Prioritas (DPP) yang meliputi Danau Toba, Borobudur dan sekitarnya, Lombok Mandalika, Labuan Bajo, Manado Likupang, Wakatobi, Raja Ampat, Bromo Tengger Semeru, Bangka Belitung, dan Morotai. 10 (sepuluh) DPP tersebut dinilai memiliki nilai strategis dan daya dorong yang tinggi untuk mencapai sasaran prioritas pembangunan. Melalui penetapan 10 (sepuluh) DPP tersebut pada tahun 2024 diharapkan devisa sektor pariwisata menjadi 30 (tiga puluh) miliar USD yang diperoleh dari meningkatnya jumlah perjalanan wisatawan nusantara sebanyak 350-400 juta perjalanan dan wisatawan mancanegara sejumlah 22,3 juta kunjungan.

Salah satu upaya pemerintah dalam meningkatkan daya saing pariwisata adalah melalui upaya pelaksanaan Program Pengembangan Pariwisata Terintegrasi dan Berkelanjutan (P3TB) atau *Indonesia Tourism Development Project (ITDP)*. Secara umum, P3TB memiliki 4 (empat) komponen capaian yang ingin diraih. Kerangka P3TB mencakup 4 (empat) kelompok indikator hasil (*outcome*) yang mewakili setiap komponen program dan akan berkontribusi terhadap pencapaian tujuan program yang lebih luas, termasuk dampak ekonomi dan sosial pada destinasi wisata prioritas. Seluruh komponen saling terkait dan mempengaruhi pencapaian indikator *outcome* komponen lain. Dengan demikian, secara kolektif, 4 (empat) komponen program diharapkan mampu menghasilkan dampak yang signifikan bagi perekonomian, yaitu: (i) meningkatnya jumlah wisatawan; (ii) meningkatnya belanja rata-rata wisatawan di lokasi wisata; dan (iii) terciptanya lapangan kerja pada sektor pariwisata di wilayah destinasi pariwisata prioritas.

Empat kendala utama pertumbuhan dan daya saing pariwisata Indonesia saat ini adalah: (i) masih buruknya akses, kualitas pelayanan dan infrastruktur bagi masyarakat, pengunjung dan pengusaha; (ii) terbatasnya keterampilan tenaga kerja dan pelayanan pariwisata dari sektor swasta; (iii) lemahnya dukungan untuk investasi swasta pada sektor pariwisata; dan (iv) lemahnya koordinasi antar-kementerian/lembaga, pusat-daerah, pemerintah-swasta dalam pengembangan pariwisata dan dalam pelestarian kekayaan alam dan budaya. Apabila kendala tersebut dapat diatasi secara terpadu, Indonesia akan mampu mengembangkan industri pariwisata bertaraf internasional. Untuk mengatasi kendala tersebut maka dibutuhkan peran serta Kementerian terkait pengembangan pariwisata, salah satu peran dan keterlibatan dari Kementerian Investasi/BKPM adalah dalam mengelola 4 (empat) komponen P3TB antara lain dengan memberikan bantuan teknis bagi penyiapan dan pelaksanaan investasi swasta pada destinasi wisata, yaitu:

1. penyiapan dan pembaruan dokumen proyek investasi yang siap ditawarkan (*Investment Project Ready to Offer – IPRO*) Pariwisata;
2. penawaran IPRO ke calon investor (*market sounding*); dan
3. pemantauan proyek investasi.

Pelaksanaan 4 (empat) komponen P3TB sesuai dengan amanat Perpres No. 90 Tahun 2007 tentang Badan Koordinasi Penanaman Modal pada pasal 3 (tiga) yang menyebutkan fungsi BKPM antara lain pengkajian dan pengusulan perencanaan penanaman modal nasional dan koordinasi pelaksanaan kebijakan nasional di bidang penanaman modal. Penyusunan dokumen IPRO Pariwisata ini merupakan kegiatan yang terkait dengan penyiapan dokumen peluang proyek investasi yang siap ditawarkan (*Investment Project Ready to Offer /IPRO*) untuk 1 (satu) Destinasi Pariwisata Prioritas (DPP), yaitu Borobudur dan sekitarnya. Destinasi Pariwisata Prioritas Borobudur dan sekitarnya telah memiliki studi pendahuluan yaitu Rencana Induk Destinasi Pariwisata Nasional (RIDPN)/*Integrated Tourism Master Plan (ITMP)* Borobudur-Yogyakarta-Magelang dan kajian *Market Analysis and Demand Assessments (MADA)* Borobudur-Yogyakarta-Magelang.

Berikut ini dapat di jelaskan 1 (satu) destinasi pariwisata prioritas dan 1 (satu) kawasan inti pariwisata yang akan dikembangkan menjadi objek pariwisata tingkat nasional, tabel di bawah ini menjelaskan deskripsi 1 (satu) DPP dan 1 (satu) KTA.

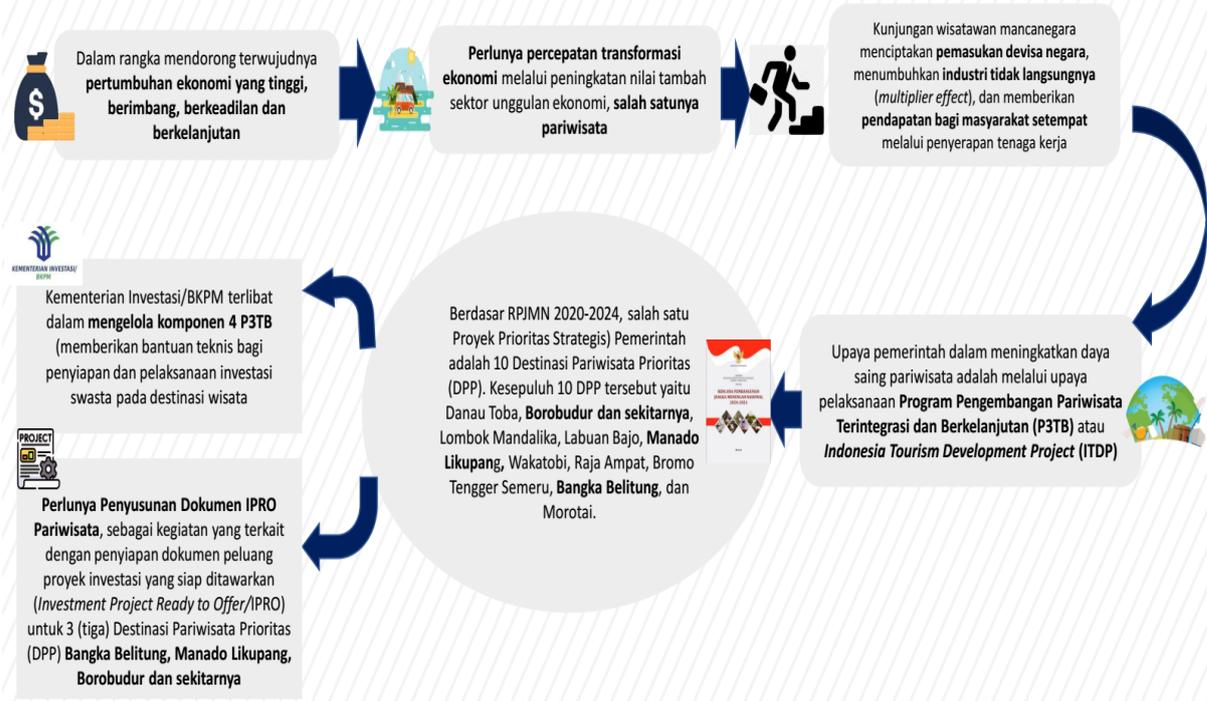
Tabel 1.1.
Batasan Destinasi Pariwisata Prioritas dan Kawasan Inti Pariwisata

Destinasi Pariwisata Prioritas		Kawasan Inti Pariwisata	
Deskripsi	Batas	Deskripsi	Batas
Borobudur	Provinsi Jawa Tengah	KTA Borobudur	Kabupaten Magelang

Provinsi Jawa Tengah sebagai salah satu destinasi pariwisata prioritas di Indonesia, dikembangkan untuk menjadi objek pariwisata tingkat nasional karena potensinya yang beragam dan melimpah. Salah satu potensi yang tengah dijajaki pengembangannya oleh Pemerintah adalah Kabupaten Magelang. Kabupaten Magelang merupakan wilayah yang kaya akan Sumber Daya Alam (SDA) di sektor pertanian dan pariwisata. Di wilayah Kabupaten Magelang terdapat obyek wisata bertaraf internasional, antara lain Candi Borobudur, Candi Umbul, dan Sungai Elo.

Pemanfaatan sumber daya alam dalam negeri sebagai kawasan pariwisata sejalan dengan Tujuan Pembangunan Berkelanjutan (TPB)/*Sustainable Development Goals (SDGs)* Indonesia 2030, terutama untuk mencapai tujuan pertumbuhan perekonomian, penciptaan lapangan pekerjaan dan pencegahan polusi. Lebih lanjut, potensi investasi pariwisata dalam negeri perlu didorong berdasarkan penerapan manajemen dan menggunakan teknologi yang ramah lingkungan, efisien sehingga dapat berkelanjutan dapat membuka lapangan kerja baru.

Dalam rangka pelaksanaan tugas Kementerian Investasi/BKPM mengelola 4 (empat) komponen P3TB, pada Tahun Anggaran 2022 Direktorat Perencanaan Jasa dan Kawasan, khususnya Sub Direktorat Jasa Perdagangan dan Pariwisata akan menyusun dokumen *Investment Project Ready To Offer (IPRO)* Proyek Pariwisata untuk 1 (satu) Destinasi Pariwisata Prioritas (DPP) pada Kabupaten Magelang Provinsi Jawa Tengah. Dengan demikian, dokumen IPRO pariwisata tersebut diharapkan dapat memberikan gambaran peluang investasi pariwisata yang siap ditawarkan kepada para investor baik lokal maupun asing yang berminat menanamkan modalnya di Indonesia dan memberikan rekomendasi kebijakan sektoral dalam rangka pengembangan investasi pariwisata yang berkelanjutan.



Gambar 1.1.
Latar Belakang Kegiatan

1.2. Maksud dan Tujuan

1.2.1 Maksud

Maksud kegiatan ini adalah untuk mengemas proyek-proyek yang secara riil layak untuk dikembangkan sekaligus melakukan *updating* dan *gap* analisis terhadap data dan informasi detail dari proyek-proyek tersebut sehingga menjadi relevan dan *up-to-date* untuk dapat ditawarkan kepada investor.

1.2.2 Tujuan

Tujuan dari kegiatan ini adalah:

1. Memberikan gambaran komprehensif mengenai peluang investasi proyek pariwisata yang siap ditawarkan guna membantu calon investor dalam mengambil keputusan berinvestasi di Indonesia;
2. Menganalisis kelayakan investasi proyek pariwisata yang akan didorong dan dikembangkan oleh pemerintah dengan memperhitungkan keunggulan kompetitif dan keunggulan komparatif daerah;
3. Mengidentifikasi dukungan/manfaat pariwisata terhadap pencapaian TPB/SDGs Indonesia 2030; dan
4. Merumuskan usulan tindak lanjut, strategi, rekomendasi program dan kebijakan, serta insentif khusus kepada Kementerian/Lembaga terkait bagi pengembangan pariwisata di Indonesia.

1.3. Keluaran

Keluaran dari kegiatan ini berupa:

1. Dokumen laporan pendahuluan (dalam bentuk softcopy dan hardcopy);
2. Dokumen laporan rapat-rapat pertemuan dan kunjungan lapangan (dalam bentuk softcopy);
3. Dokumen Laporan Akhir IPRO “Investment Project Ready To Offer (IPRO) Proyek Pariwisata 1 (satu) Destinasi Pariwisata Prioritas (DPP): Borobudur dan sekitarnya” (dalam bentuk softcopy dan hardcopy) yang disampaikan dalam Bahasa Indonesia;
4. Executive Summary dari dokumen IPRO ± 10 halaman dalam Bahasa Indonesia dan Bahasa Inggris; dan
5. Infografis/Infomemo ± 20 halaman dalam Bahasa Indonesia dan Bahasa Inggris.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Sistem Pembangunan Wilayah Terintegrasi

Sistem pembangunan terintegrasi adalah sistem pembangunan yang menyelaraskan tujuan pembangunan yang ada di tingkat Nasional, tingkat Provinsi, dan tingkat daerah Kabupaten/Kota. Integrasi di sini adalah keselarasan antara dokumen perencanaan pembangunan nasional yang diwujudkan dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN), Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional (RPJPN), maupun Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) serta Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD). Keselarasan dokumen perencanaan tersebut mengacu pada Undang-Undang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (SPPN) Nomor 25 Tahun 2004. Dalam konteks pengembangan kawasan pariwisata, juga diselaraskan dengan berbagai kebijakan dan dokumen perencanaan, baik tingkat nasional maupun daerah. Hal ini diharapkan dapat sejalan dengan arah kebijakan dan tidak terjadi penyimpangan dalam konsep pengembangan.

2.2 Model Perencanaan dan Pengembangan Destinasi Wisata

Pariwisata adalah kebutuhan manusia di seluruh dunia sehingga dengan meningkatnya kesejahteraan dan kemakmuran suatu bangsa dalam bidang ekonomi, maka muncul sifat manusia untuk melakukan perjalanan untuk sementara meninggalkan rutinitas di tempat tinggal mereka untuk mencari keseimbangan, keserasian, dan kebahagiaan hidupnya (Suwanto, 1997). Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata, disebutkan bahwa pariwisata adalah berbagai macam kegiatan wisata dan didukung berbagai fasilitas serta layanan yang disediakan oleh masyarakat, pengusaha, pemerintah, dan pemerintah daerah.

Menurut UU No. 10 Tahun 2009 Tentang Pariwisata dalam pasal 1 ayat 3, pariwisata adalah segala jenis aktivitas wisata dan didukung dengan segala fasilitas serta layanan yang disediakan oleh masyarakat, pengusaha, pemerintah, maupun pemerintah daerah. Selain itu, pariwisata merupakan segala sesuatu yang berkaitan dengan kepariwisataan, termasuk pengembangan obyek dan daya tarik wisata, serta usaha-usaha lain yang berkaitan dengan bidang pariwisata. Segala sesuatu yang menjadi sasaran wisata yang dimaksud adalah objek dan daya tarik wisata (Marsono dkk, 2016).

Australian Department of Tourism mendefinisikan pariwisata adalah wisata berbasis pada alam dengan mengikutkan aspek pendidikan dan interpretasi terhadap lingkungan alami dan budaya masyarakat dengan pengelolaan kelestarian ekologis. Definisi ini memberi penegasan bahwa aspek yang terkait tidak hanya bisnis seperti halnya bentuk pariwisata lainnya, tetapi lebih dekat dengan pariwisata minat khusus, *alternative tourism* atau *special interest tourism* dengan obyek dan daya tarik wisata alam.

Berdasarkan definisi-definisi tersebut, terdapat lima hal penting yang mendasari kegiatan pariwisata, yaitu:

1. Perjalanan wisata yang bertanggung jawab, artinya bahwa semua pelaku kegiatan pariwisata harus bertanggung jawab terhadap dampak yang ditimbulkan dari kegiatan pariwisata terhadap lingkungan alam dan budaya;
2. Kegiatan pariwisata dilakukan ke/di daerah-daerah yang masih alami (*nature made*) atau di/ke daerah-daerah yang dikelola berdasarkan kaidah alam;
3. Tujuan pariwisata tidak hanya untuk menikmati pesona alam, tetapi juga untuk mendapatkan tambahan pengetahuan dan pemahaman mengenai berbagai fenomena alam dan budaya;
4. Memberikan dukungan terhadap usaha-usaha konservasi alam; dan
5. Meningkatkan kesejahteraan masyarakat setempat.

Berdasarkan sifat perjalanan, lokasi perjalanan dilakukan oleh wisatawan, dapat diklasifikasikan sebagai berikut (Karyono, 1997):

1. *Foreign Tourist* (Wisatawan asing)
Orang asing yang melakukan perjalanan wisata, yang datang memasuki suatu negara lain yang bukan merupakan negara dimana ia biasanya tinggal. Wisatawan asing disebut juga wisatawan mancanegara atau disingkat wisman.
2. *Domestic Foreign Tourist*
Orang asing yang berdiam atau bertempat tinggal di suatu negara karena tugas, dan melakukan perjalanan wisata di wilayah negara di mana ia tinggal.
3. *Domestic Tourist* (Wisatawan Nusantara)
Seorang warga negara suatu negara yang melakukan perjalanan wisata dalam batas wilayah negaranya sendiri tanpa melewati perbatasan negaranya.
4. *Indigenous Foreign Tourist*
Warga negara suatu negara tertentu, yang karena tugasnya atau jabatannya berada di luar negeri, pulang ke negara asalnya dan melakukan perjalanan wisata di wilayah negaranya sendiri.
5. *Transit Tourist*
Wisatawan yang sedang melakukan perjalanan ke suatu negara tertentu yang terpaksa singgah pada suatu pelabuhan/*airport*/stasiun bukan atas kemauannya sendiri.
6. *Business Tourist*
Orang yang melakukan perjalanan untuk tujuan bisnis bukan wisata tetapi perjalanan wisata akan dilakukannya setelah tujuannya yang utama selesai. Jadi, perjalanan wisata merupakan tujuan sekunder, setelah tujuan primer yaitu bisnis selesai dilakukan.

Sementara itu, jenis pariwisata antara lain (Paramita, 1999):

1. Wisata budaya, yaitu perjalanan yang dilakukan atas dasar keinginan untuk memperluas pandangan hidup seseorang dengan cara mengadakan kunjungan ke tempat lain atau ke luar negeri, mempelajari keadaan rakyat, kebiasaan dan adat istiadat mereka, cara hidup mereka, kebudayaan dan seni mereka.
2. Wisata kesehatan, yaitu perjalanan seseorang wisatawan dengan tujuan untuk menukar keadaan dan lingkungan tempat sehari-hari di mana ia tinggal demi kepentingan beristirahat baginya dalam arti jasmani dan rohani.
3. Wisata olahraga, yaitu wisatawan yang melakukan perjalanan dengan tujuan berolahraga atau memang sengaja bermaksud mengambil bagian aktif dalam pesta olahraga di suatu tempat atau negara.

4. Wisata komersial, yaitu termasuk perjalanan untuk mengunjungi pameran dan pekan raya yang bersifat komersial, seperti pameran industri, pameran dagang, dan sebagainya.
5. Wisata industri, yaitu perjalanan yang dilakukan oleh rombongan pelajar atau mahasiswa, atau orang-orang awam ke suatu kompleks atau daerah perindustrian, dengan maksud dan tujuan untuk mengadakan peninjauan atau penelitian.
6. Wisata bahari, yaitu wisata yang banyak dikaitkan dengan danau, pantai, atau laut.
7. Wisata cagar alam, yaitu jenis wisata yang biasanya diselenggarakan oleh agen atau biro perjalanan yang mengkhususkan usaha-usaha dengan mengatur wisata ke tempat atau daerah cagar alam, taman lindung, hutan daerah pegunungan, dan sebagainya yang kelestariannya dilindungi oleh undang-undang.
8. Wisata bulan madu, yaitu suatu penyelenggaraan perjalanan bagi pasangan-pasangan pengantin baru yang sedang berbulan madu dengan fasilitas-fasilitas khusus dan tersendiri demi kenikmatan perjalanan.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 Tentang Kepariwisataan, daerah tujuan wisata disebut juga dengan destinasi pariwisata adalah kawasan geografis yang berada dalam satu atau lebih wilayah administrasi yang di dalamnya terdapat daya tarik wisata, fasilitas umum, fasilitas pariwisata, aksesibilitas, serta masyarakat yang saling terkait dan melengkapi terwujudnya kepariwisataan.

Suatu daerah yang berkembang menjadi sebuah destinasi wisata dipengaruhi oleh beberapa hal (Pitana, 2005), meliputi: (1). menarik untuk klien; (2). fasilitas-fasilitas dan atraksi; (3). lokasi geografis; (4). jalur transportasi; (5). stabilitas politik; (6). lingkungan yang sehat; dan (7). tidak ada larangan/batasan pemerintah.

Leiper (Pitana, 2005) mengemukakan bahwa suatu daerah tujuan wisata (destinasi wisata) adalah sebuah susunan sistematis dari tiga elemen, yaitu:

1. Seorang dengan kebutuhan wisata adalah inti/pangkal (keistimewaan apa saja atau karakteristik suatu tempat yang akan mereka kunjungi) dan sedikitnya satu penanda (inti informasi);
2. Seseorang melakukan perjalanan wisata dipengaruhi oleh faktor-faktor yang menjadi daya tarik yang membuat seseorang rela melakukan perjalanan yang jauh dan menghabiskan dana cukup besar; dan
3. Suatu daerah harus memiliki potensi daya tarik yang besar agar para wisatawan mau menjadikan tempat tersebut sebagai destinasi wisata.

Suatu destinasi harus memiliki berbagai fasilitas kebutuhan yang diperlukan oleh wisatawan agar kunjungan seorang wisatawan dapat terpenuhi dan merasa nyaman. Berbagai kebutuhan wisatawan tersebut antara lain, fasilitas transportasi, akomodasi, biro perjalanan, atraksi (kebudayaan, rekreasi, dan hiburan), pelayanan makanan, dan barang-barang cinderamata (Pitana, 2005). Tersedianya berbagai fasilitas kebutuhan yang diperlukan akan membuat wisatawan merasa nyaman, sehingga semakin banyak wisatawan yang berkunjung.

Salah satu yang menjadi suatu daya tarik terbesar pada suatu destinasi wisata adalah sebuah atraksi, baik itu berupa pertunjukan kesenian, rekreasi, atau penyajian suatu paket kebudayaan lokal yang khas dan dilestarikan. Atraksi dapat berupa keseluruhan aktivitas keseharian penduduk setempat beserta *setting* fisik lokasi desa yang memungkinkan berintegrasinya wisatawan sebagai partisipasi aktif seperti belajar tari, bahasa, membatik seperti yang ada di Desa Wisata Kreet, memainkan alat musik tradisional, membajak sawah,

menanam padi, melihat kegiatan budaya masyarakat setempat, dan lain-lain (Kementerian Kebudayaan dan Pariwisata, 2011:13).

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa destinasi wisata merupakan interaksi antar berbagai elemen. Ada komponen yang harus dikelola dengan baik oleh suatu destinasi wisata adalah wisatawan, wilayah, dan informasi mengenai wilayah. Atraksi juga merupakan komponen vital yang dapat menarik minat wisatawan begitu juga dengan fasilitas-fasilitas yang mendukung.

2.3 Teori Pusat Pertumbuhan dan Pengembangan Wilayah pada Sektor Pariwisata

Menurut Undang-Undang Nomor 10 tahun 2009 tentang Kepariwisata, daya tarik wisata adalah segala sesuatu yang memiliki keunikan, keindahan, dan nilai berupa keanekaragaman kekayaan alam, budaya dan hasil buatan manusia yang menjadi sarana atau tujuan kunjungan wisatawan.

Potensi wisata, menurut Mariotti dalam (Alberto, 2018), adalah segala sesuatu yang terdapat di daerah tujuan wisata dan merupakan daya tarik agar orang-orang mau datang berkunjung ke tempat tersebut. Pengembangan kawasan wisata merupakan alternatif yang diharapkan mampu mendorong baik potensi ekonomi maupun upaya pelestarian. Pengembangan kawasan wisata dilakukan dengan menata kembali berbagai potensi dan kekayaan alam dan hayati secara terpadu. Syarat pengembangan daerah menjadi objek wisata meliputi:

1. Seleksi terhadap potensi. Hal ini dilakukan untuk memilih dan menentukan potensi objek wisata yang memungkinkan untuk dikembangkan sesuai dengan dana yang ada;
2. Evaluasi letak potensi terhadap wilayah. Pekerjaan ini mempunyai latar belakang pemikiran tentang ada atau tidaknya pertentangan atau kesalahpahaman antar wilayah administrasi yang terkait; dan
3. Pengukuran jarak antar-potensi. Pekerjaan ini untuk mendapatkan informasi tentang jarak antar potensi sehingga perlu adanya peta agihan potensi objek wisata.

Aspek pengembangan pariwisata juga disampaikan oleh Badrudin dalam (Sari dan Susilowati, 2011) yaitu:

1. *Attraction*, yaitu berupa daya tarik dan dapat digolongkan menjadi *site attraction* dan *event attraction*. *Site attraction* merupakan daya tarik fisik yang permanen dengan lokasi yang tetap, sedangkan *event attraction* merupakan atraksi yang berlangsung sementara dan lokasinya dapat diubah;
2. *Facilities*, berorientasi pada daya tarik di suatu lokasi karena fasilitas harus terletak dekat dengan pasarnya. Wisatawan pasti akan membutuhkan fasilitas seperti penginapan, toko souvenir, restoran, tempat sampah, dan lain sebagainya;
3. *Infrastructure*, yaitu infrastruktur dasar dari suatu daerah dapat dimanfaatkan oleh wisatawan dan masyarakat lokal untuk pengembangan pariwisata;
4. *Transportation*, yaitu berupa moda transportasi baik darat, udara, maupun laut; dan
5. *Hospitality*, yaitu fasilitas pelayanan berupa keamanan dan perlindungan wisatawan agar merasa aman dan nyaman selama perjalanan wisata.

Selain itu, Syamsuridjal dalam (Ekayani dkk, 2014) berpendapat bahwa suatu obyek wisata dapat dikembangkan apabila memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

1. *Attraction* atau Atraksi Wisata, yaitu segala sesuatu yang menjadi ciri khas ataupun keunikan dan menjadi daya tarik wisatawan agar mau datang berkunjung ke tempat wisata;
2. *Accessibility* atau Aksesibilitas, yaitu kemudahan untuk mencapai tempat wisata muda tersebut;
3. *Amenity* atau Fasilitas Pendukung, yaitu fasilitas yang tersedia di daerah objek wisata seperti akomodasi penginapan dan restoran; dan
4. *Institution* atau Kelembagaan, yaitu lembaga atau organisasi yang mengolah objek wisata tersebut.

Dari beberapa pendapat ahli, maka dapat disimpulkan bahwa pengembangan pariwisata adalah usaha untuk mengembangkan atau memajukan objek wisata yang terdiri dari berbagai aspek di dalamnya.

2.4 Kelayakan dan Prasarana Pariwisata

Secara umum, prasarana adalah semua fasilitas yang memungkinkan proses perekonomian, dalam hal ini adalah sektor pariwisata dapat berjalan dengan lancar sedemikian rupa, sehingga dapat memudahkan manusia untuk memenuhi kebutuhannya. Jadi fungsinya adalah melengkapi sarana kepariwisataan sehingga dapat memberikan pelayanan sebagaimana mestinya. Prasarana wisata adalah sumber daya alam dan sumber daya buatan manusia yang mutlak dibutuhkan oleh wisatawan perjalanannya di daerah tujuan wisata, seperti jalan, listrik, air, telekomunikasi, terminal, jembatan dan lain sebagainya. Untuk kesiapan objek-objek wisata yang akan dikunjungi oleh wisatawan di daerah tujuan wisata, prasarana wisata tersebut perlu dibangun dengan disesuaikan lokasi dan kondisi objek wisata yang bersangkutan (Suwanto, 1997).

Dalam pembangunan prasarana pariwisata, pemerintah lebih dominan karena pemerintah dapat mengambil manfaat ganda dari pembangunan tersebut, seperti untuk meningkatkan arus informasi, arus lalu lintas ekonomi, arus mobilitas manusia antara daerah dan sebagainya yang tentu saja dapat meningkatkan kesempatan berusaha dan bekerja. Menurut (Suwanto, 1997) prasarana wisata adalah sumber daya alam dan sumber daya manusia yang mutlak dibutuhkan oleh wisatawan dalam perjalanannya di daerah tujuan wisata, seperti jalan, listrik, air, telekomunikasi, terminal, jembatan, dan lain sebagainya.

Prasarana khusus bagi pariwisata dapat dikatakan tidak ada. Pembangunan prasarana wisata yang mempertimbangkan kondisi dan lokasi akan meningkatkan daya tarik obyek wisata itu sendiri. Prasarana dibagi atas 3 (tiga) komponen:

1. Prasarana Umum, yaitu prasarana yang menyangkut kebutuhan umum bagi kelancaran perekonomian. Adapun yang termasuk dalam kelompok ini diantaranya: (i). jaringan air bersih; (ii). Jaringan listrik, (iii). Jaringan jalan, (iv). Drainase (sanitasi dan penyaluran limbah), (v). Sistem Persampahan, dan (vi). Jaringan Telekomunikasi dan Internet
2. Prasarana Penunjang (rumah sakit, apotek, pusat perdagangan, kantor pemerintah, perbankan)
3. Prasarana Wisata (kantor informasi, tempat promosi dan tempat rekreasi, pengawas pantai).

Terdapat lima kategori yang termasuk dalam prasarana (*Infrastructure*), meliputi:

1. Prasarana Umum (*General Infrastructure*) meliputi prasarana umum, mencakup hal-hal sebagai berikut sistem penyediaan air bersih, tenaga listrik, jalan dan jembatan, pelabuhan, *airport*, terminal atau stasiun kereta api.
2. Kebutuhan Masyarakat Banyak (*Basic Needs of Civilized Life*) Kebutuhan pokok manusia modern, seperti: kantor pusat dan telepon, rumah sakit, apotek, bank, pusat-pusat perbelanjaan, bar dan restoran, salon kecantikan, *barbershop*, kantor polisi, toko obat, penjualan rokok, toko kacamata, toko-toko penjual Koran dan majalah, pompa bensin bengkel mobil, wartel, warnet dan lainnya.
3. Prasarana Kepariwisata, yang terdiri atas:
 - a) *Residential tourist plants*; dan
 - b) Semua fasilitas yang dapat menampung kedatangan para wisatawan untuk menginap dan tinggal untuk sementara waktu di daerah tujuan wisata. Termasuk ke dalam kelompok ini adalah semua bentuk akomodasi yang diperuntukkan bagi wisatawan dan juga segala bentuk rumah makan dan restoran yang ada. Misalnya hotel, motor hotel (*motel*), wisma, *homestay*, *cottages*, *camping*, *youth hostel*, serta rumah makan, restoran, *self-services*, *cafeteria*, *coffee shop*, *grill room*, *bar*, *tavern*, dan lain-lain.
4. *Receptive tourist plants*

Segala bentuk badan usaha atau organisasi yang kegiatannya khusus untuk mempersiapkan kedatangan wisatawan pada suatu daerah tujuan wisata, yaitu:

 - a) Perusahaan yang kegiatannya adalah merencanakan dan menyelenggarakan perjalanan bagi orang yang akan melakukan perjalanan wisata (*tour operator and travel agent*).
 - b) Badan atau organisasi yang memberikan penerangan, penjelasan, promosi dan propaganda tentang suatu daerah tujuan wisata (*Tourist Information Center* yang terdapat di *airport*, terminal, pelabuhan, atau suatu *resort*).
 - c) *Recreative and sportive plants*

Termasuk dalam kelompok ini adalah semua Fasilitas yang dapat digunakan untuk tujuan rekreasi dan olahraga. Termasuk ke dalam kelompok ini adalah fasilitas untuk bermain golf, kolam renang, *boating*, *surfing*, *fishing*, *tennis court*, dan fasilitas lainnya.

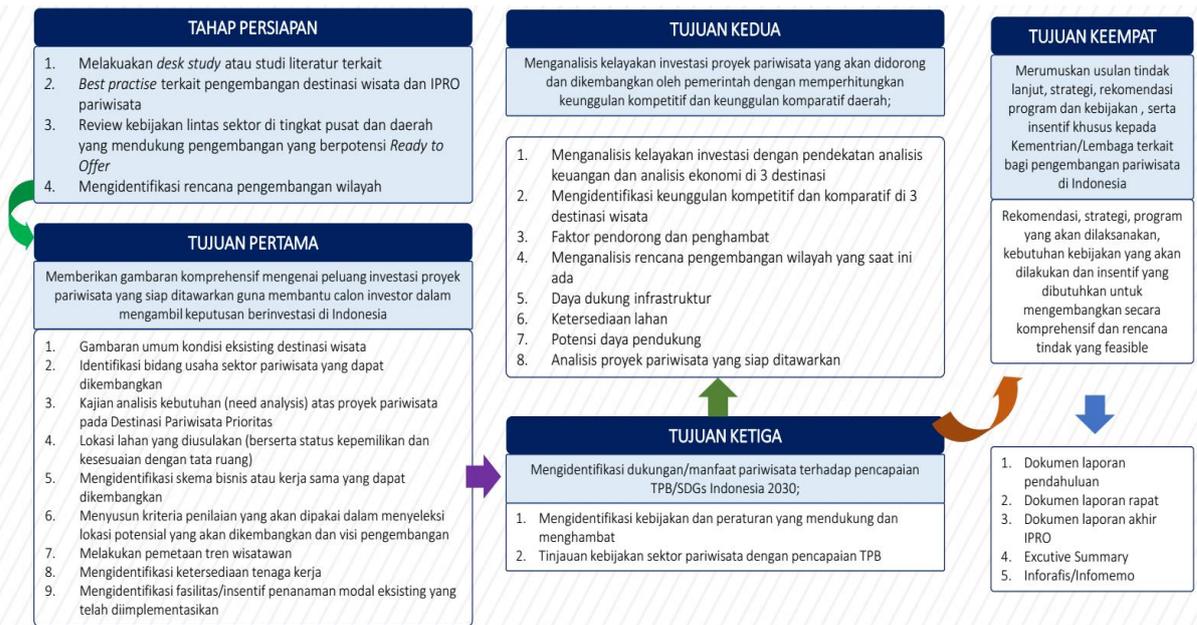
Sarana wisata, secara kuantitatif, menunjukkan pada jumlah sarana wisata yang harus disediakan dan secara kualitatif, yang menunjukkan pada mutu pelayanan yang diberikan dan yang tercermin pada kepuasan wisatawan yang memperoleh pelayanan. Dalam hubungannya dengan jenis dan mutu pelayanan sarana wisata di daerah tujuan wisata, telah disusun suatu standar wisata yang baku, baik secara nasional dan secara internasional, sehingga penyedia sarana wisata tinggal memilih atau menentukan jenis dan kualitas yang akan disediakan (Suwanto, 1997).

Daya tarik wisata juga disebut objek wisata merupakan potensi yang menjadi pendorong kehadiran wisatawan ke suatu daerah tujuan wisata. Menurut (Suwanto, 1997), mengatakan bahwa objek dan daya tarik wisata dikelompokkan atas:

1. Pengusahaan objek dan daya tarik wisata dikelompokkan ke dalam pengusahaan objek dan daya tarik wisata alam, pengusahaan objek dan daya tarik wisata budaya, serta pengusahaan objek dan daya tarik wisata minat khusus.
2. Umumnya daya tarik suatu objek wisata berdasar pada:
 - a) Adanya sumber daya yang dapat menimbulkan rasa senang, indah, nyaman, dan bersih.
 - b) Adanya aksesibilitas yang tinggi untuk dapat mengunjunginya.
 - c) Adanya ciri khusus/spesifikasi yang bersifat langka.
 - d) Adanya sarana dan prasarana penunjang untuk melayani para wisatawan yang hadir.
 - e) Objek wisata alam mempunyai daya tarik karena keindahan alam, pegunungan, sungai, pantai, pasir, hutan, dan sebagainya.
 - f) Objek wisata budaya mempunyai daya tarik tinggi karena memiliki nilai khusus dalam bentuk atraksi kesenian, upacara-upacara adat, nilai luhur yang terkandung dalam suatu objek buah karya manusia pada masa lampau.
 - g) Pembangunan suatu objek wisata harus dirancang dengan bersumber pada potensi daya tarik yang memiliki objek tersebut dengan mengacu pada kriteria keberhasilan pengembangan yang meliputi berbagai kelayakan.
 - h) Kelayakan Finansial
Studi kelayakan ini menyangkut perhitungan secara komersial dari pembangunan objek wisata tersebut.
 - i) Kelayakan Sosial Ekonomi Regional
Studi kelayakan ini dilakukan untuk melihat apakah investasi yang ditanamkan untuk membangun suatu objek wisata juga akan memiliki dampak sosial ekonomi secara regional, dapat menciptakan lapangan pekerjaan, dapat meningkatkan devisa dan sebagainya.
 - j) Layak Teknis
Pembangunan objek wisata harus dapat dipertanggung-jawabkan secara teknis dengan melihat daya dukung yang ada.
 - k) Layak Lingkungan
Analisis dampak lingkungan dapat dipergunakan sebagai acuan kegiatan pembangunan suatu objek wisata. Pembangunan objek wisata yang mengakibatkan rusaknya lingkungan harus dihentikan pembangunannya.

2.5 Kerangka Pikir Kajian

Kerangka pikir kajian berisi tahapan dan pendekatan yang digunakan untuk mencapai tujuan pada kajian ini. Ada 4 (empat) tujuan yang akan dicapai pada kajian ini yang mana masing-masing tujuan diselesaikan dengan tahapan sebagai berikut.



Gambar 2.1.
Kerangka Pikir Kajian

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Berdasarkan tujuannya penelitian dalam kajian ini, maka jenis penelitian yang digunakan merupakan jenis penelitian yang menggabungkan beberapa metode penelitian dan dapat digolongkan dalam penelitian terapan (*applied research*). Jenis penelitian yang menekankan pada pemecahan masalah-masalah praktis. Temuan penelitian ini diarahkan untuk menjawab pertanyaan spesifik dalam rangka penentuan kebijakan, tindakan atau kinerja tertentu.

3.2 Jenis Data

Data yang dibutuhkan peneliti dapat digolongkan menjadi dua, yaitu data primer dan data sekunder:

1. Data primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari sumber informasi, baik melalui observasi lapangan, wawancara mendalam dengan informan, dan *Focus Group Discussion* (FGD). Observasi lapangan dilakukan dengan melakukan kunjungan ke Kabupaten Magelang. Adapun FGD dan Wawancara dilakukan dengan pihak-pihak yang terkait penyusunan materi IPRO, diantaranya dengan Kementerian Terkait, instansi di tingkat Provinsi dan Kabupaten/Kota, dan Asosiasi. Beberapa data primer yang dibutuhkan pada kegiatan ini meliputi:

- a) Lokasi lahan *clean* dan *clear*;
- b) Kondisi Infrastruktur pendukung;
- c) Arah Pengembangan Pariwisata Borobudur dan sekitarnya;
- d) Kebijakan tata ruang; dan
- e) Potensi pasar dan finansial.

2. Data sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari dokumen yang telah ada. Penggalan data sekunder dilakukan dengan studi pustaka. Data sekunder yang dibutuhkan pada penelitian ini selengkapnya disampaikan pada **Lampiran** laporan ini.

3.3 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data pada penelitian ini meliputi:

1. **Desk Study**, meliputi studi literatur, kajian penelitian sejenis terdahulu, serta regulasi dan kebijakan terkait.
2. **Observasi**, melalui pengamatan langsung di kawasan Wisata Borobudur.
3. **Focus Group Discussion (FGD)**, dengan melakukan suatu diskusi yang dilakukan secara kelompok dan sistematis mengenai suatu permasalahan tertentu yang sangat spesifik. Adapun permasalahan yang akan dicari adalah:
 - a. Kebijakan tata ruang wilayah;
 - b. Kebijakan lahan *clear* dan *clean*;
 - c. Arah Pengembangan Pariwisata DPP Borobudur dan sekitarnya; dan
 - d. Potensi pasar dan finansial.

4. Wawancara

Teknik pengumpulan data dengan cara mengadakan tanya jawab secara langsung yang dikerjakan secara sistematis dan berdasarkan tujuan pekerjaan.

3.4 Pelaporan

Laporan yang harus dipenuhi dalam kegiatan penyusunan dokumen IPRO Proyek Pariwisata pada Destinasi Pariwisata Prioritas (DPP) Borobudur dan sekitarnya meliputi:

1. Laporan Pendahuluan

Laporan pendahuluan memuat tentang hasil pengumpulan data dan informasi, baik sekunder atau primer, serta lokasi proyek yang dipilih untuk Pariwisata pada DPP Borobudur dan sekitarnya. Laporan pendahuluan diserahkan selambat-lambatnya minggu keempat bulan kedua pelaksanaan pekerjaan Tahun 2022 setelah disetujui dan ditandatangani oleh Kepala Sub Direktorat Jasa Perdagangan dan Pariwisata dalam bentuk *hardcopy* sebanyak 2 (dua) eksemplar dan *softcopy*. Adapun untuk spesifikasi percetakan dokumen *hardcopy* yakni *soft cover laminasi doff, full colour*, dan isi hvs 80 gr.

2. Laporan rapat-rapat pertemuan dan kunjungan lapangan

Laporan rapat-rapat serta laporan kunjungan dilaporkan dalam bentuk *softcopy*.

3. Laporan Akhir IPRO "Investment Project Ready To Offer (IPRO) Proyek Pariwisata Destinasi Pariwisata Prioritas (DPP) Borobudur dan sekitarnya

Laporan akhir ini meliputi pembahasan dan analisa seluruh aspek pada ruang lingkup kegiatan. Laporan akhir diserahkan selambat-lambatnya minggu keempat bulan keempat pelaksanaan pekerjaan Tahun 2022 setelah disetujui dan ditandatangani oleh Kepala Sub Direktorat Jasa Perdagangan dan Pariwisata. Laporan Akhir disusun untuk masing-masing Destinasi Pariwisata Prioritas (3 dokumen). Dokumen diserahkan dalam bentuk *hardcopy* dan *soft copy*. Dokumen *hardcopy* dicetak sebanyak 5 eksemplar dengan spesifikasi percetakan yaitu *soft cover laminasi doff, full colour*, isi hvs 80 gr dengan jumlah halamannya yakni ± 80 halaman. Laporan ini disusun dalam Bahasa Indonesia.

4. Executive Summary

Dokumen *executive summary* diserahkan selambat-lambatnya minggu keempat bulan keempat pelaksanaan pekerjaan Tahun 2022 setelah disetujui dan ditandatangani oleh Kepala Sub Direktorat Jasa Perdagangan dan Pariwisata. *Executive summary* disusun dari laporan IPRO yang telah ada. *Executive Summary* disajikan dalam Bahasa Indonesia dan Bahasa Inggris. *Executive summary* diserahkan dalam bentuk *hardcopy* dan *softcopy*. Dokumen *hardcopy* dicetak sebanyak 5 (lima) eksemplar dengan spesifikasi percetakan yaitu *soft cover laminasi doff, full colour, art paper 120 gr*, dengan jumlah halaman ± 10 halaman.

5. Infografis/Infomemo

Infografis/Infomemo yang memuat informasi secara komprehensif mengenai latar belakang, profil proyek, kelayakan investasi, serta data/informasi potensi dan peluang pariwisata yang siap untuk ditawarkan kepada investor dalam Bahasa Indonesia dan Bahasa Inggris. Dokumen Infografis/Infomemo harus diserahkan selambat-lambatnya minggu keempat bulan keempat pelaksanaan pekerjaan Tahun 2022 setelah disetujui dan ditandatangani oleh Kepala Sub Direktorat Jasa Perdagangan dan Pariwisata. Infografis/ Infomemo diserahkan dalam bentuk *hardcopy* dan *softcopy*. Dokumen *hardcopy* dicetak sebanyak 5 eksemplar dengan

spesifikasi percetakan yaitu *soft cover laminasi doff, full colour, art paper 120 gr*, dengan jumlah halaman \pm 20 halaman.

3.5 Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang dipergunakan dalam kajian ini meliputi:

1. Analisis Deskriptif Kuantitatif

Analisis terhadap data yang bersifat kualitatif maupun kuantitatif dari data sekunder maupun data primer terkait dengan kondisi dan ekonomi, sosial, dan pariwisata yang meliputi:

a. Profil Wilayah dan Unsur Pendukung Pariwisata, meliputi:

- 1) Geografis;
- 2) Demografis;
- 3) Perekonomian;
- 4) Infrastruktur Pendukung Pariwisata; dan
- 5) Profil Destinasi dan Wisatawan.

b. Keutamaan investasi di lokasi.

2. Analisis *Regulatory Mapping*

a. Analisis Peraturan Perundangan Terkait Kebijakan Pariwisata Nasional.

b. Analisis Peraturan Perundangan Terkait Penanaman Modal dan Perizinan, meliputi:

- 1) Pendirian Badan Usaha, Penanaman Modal, Penentuan Lokasi, Perpajakan serta Jenis-Jenis Perizinan dan Nonperizinan;
- 2) Jenis KBLI yang terkait dengan kegiatan usaha.

c. Analisis peraturan perundangan terkait kebijakan pemerintah daerah terkait pariwisata.

3. Analisis Spasial dan Teknis

a. Analisis Tata Ruang, Peruntukan dan Kepemilikan Lahan;

b. Analisis Pemilihan Lokasi Lahan Potensial Yang Akan Dikembangkan (*clear and clean*);

c. Kondisi Infrastruktur Pendukung dan Daya Dukung Lingkungan;

d. Analisis Bidang Usaha, Rencana Kapasitas dan Skala Proyek; dan

e. Analisis Perhitungan Biaya Pengadaan Lahan.

4. Analisis Potensi Pasar

a. Analisis Struktur Pasar dan Pangsa Pasar Serta Pesaing (*Competitor Analysis*) Pada Sektor Pariwisata;

b. Tingkat Daerah;

c. Tingkat Nasional;

d. Tingkat Internasional;

e. Analisis Struktur Perekonomian dan Demografi Daerah;

f. Analisis Kondisi Infrastruktur Aksesibilitas Kawasan dan Moda Transportasi;

g. Identifikasi Perkembangan Bisnis Proyek Investasi Eksisting Di Lokasi DPP;

h. Daftar UMKM dan Perusahaan yang Dapat Menjadi Mitra Strategis Investor; dan

i. Analisis Investor Potensial.

5. Analisis Sosial Ekonomi

- a. Analisis Estimasi Tarif Listrik, Air, dan kebutuhan dasar lainnya, serta UMR;
- b. Analisis Pengayaan Kebudayaan Masyarakat;
- c. Analisis Kesiapan SDM/Tenaga Kerja;
- d. Analisis Terkait Lingkungan Konservasi;
- e. Analisis Terkait Lingkungan Sosial; dan
- f. Analisa TPB/SDGs, *Environmental, Social dan Governance* (ESG), dan dukungan masyarakat sekitar terhadap proyek.

6. Analisis Kelayakan Keuangan

- a. Analisis Kelayakan Keuangan;
 1. Pendahuluan Aspek Bisnis dan Keuangan serta Asumsi;
 2. Estimasi Kebutuhan Capex dan Opex;
 3. Proyeksi Laba Rugi dan *Cash Flow*;
 4. *Net Present Value*;
 5. *Internal Rate of Return*;
 6. *Payback Period*;
 7. *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR); dan
 8. Rangkuman Analisis.
- b. Analisis Pemilihan Skema Bisnis yang Non KPBU dan Indikasi Kebutuhan Dukungan Pemerintah.

7. Analisis Risiko

- a. Analisis Hambatan dan Permasalahan Pengembangan Investasi Sektor Pariwisata;
- b. Analisis Risiko Internal; dan
- c. Analisis Risiko Eksternal.

8. Analisis SWOT

Analisis SWOT (*Strengths, Opportunities, Weaknesses, Threats*). Analisis ini berusaha memadukan interaksi antara faktor internal yang berupa kekuatan (*strengths*) dan kelemahan (*weaknesses*) serta faktor eksternal yang berupa kesempatan (*opportunities*) dan ancaman (*threats*) untuk kemudian dirumuskan menjadi strategi yang relevan dalam rangka pencapaian tujuan. Menurut Rangkuti (2000) analisis ini didasarkan pada logika yang dapat memaksimalkan kekuatan dan peluang dan secara bersamaan dapat meminimalkan kelemahan dan ancaman.

BAB IV

GAMBARAN UMUM DESTINASI PARIWISATA PRIORITAS

4.1 Profil Wilayah dan Unsur Pendukung Pariwisata Borobudur

4.1.1 Geografis

Candi Borobudur tepatnya terletak di 70 36'30,49" LS dan 1100 12'10,34" BT serta berada di ketinggian 265 mdpl. Candi Borobudur terletak di Jalan Badrawati, Kecamatan Borobudur, Kabupaten Magelang, Jawa Tengah. Secara geografis Kompleks Candi Borobudur dikelilingi oleh Gunung Merapi dan Merbabu di sebelah Timur, Gunung Sindoro dan Sumbing di sebelah Utara dan Bukit Menoreh di sebelah Selatan, serta terletak di dekat dua aliran sungai, yaitu sungai Progo dan sungai Elo.

Candi Borobudur menjadi bagian penting dari Kawasan Strategis Nasional Borobudur. Kawasan Borobudur dan sekitarnya selanjutnya disebut Kawasan Borobudur adalah Kawasan Strategis Nasional yang mempunyai pengaruh sangat penting terhadap budaya yang berada dalam radius paling sedikit 5 (lima) kilometer dari pusat Candi Borobudur dan Koridor Palbapang yang berada di luar radius 5 (lima) kilometer dari pusat Candi Borobudur, yang terdiri atas Sub-kawasan Pelestarian 1 dan Sub-kawasan Pelestarian 2 serta ditetapkan sebagai warisan budaya dunia dalam Dokumen Daftar Warisan Dunia Nomor C-592.

Berdasarkan Perpres No. 58 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Borobudur dan sekitarnya, yang termasuk dalam Satuan Pelestarian SP-1 merupakan bagian wilayah Kabupaten Magelang, Provinsi Jawa Tengah, meliputi: i). Desa Bojong, Desa Paremono, Desa Pabelan, Desa Ngrajek, dan Kelurahan Mendut di Kecamatan Mungkid; dan ii). Desa Wanurejo dan Desa Borobudur di Kecamatan Borobudur.

Kawasan Borobudur yang termasuk dalam SP-2 adalah bagian wilayah Kabupaten Magelang, Provinsi Jateng dan merupakan bagian wilayah di Kabupaten Kulon Progo, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta meliputi:

1. Bagian dari wilayah Magelang, Provinsi Jateng:
 - a) Desa Wringin Putih, Desa Bumiharjo, sebagian Desa Tegalarum, sebagian Desa Kebonsari, Desa Kembanglimus, Desa Karangrejo, sebagian Desa Ngadiharjo, Desa Karanganyar, sebagian Desa Giripurno, Desa Giritengah, Desa Tanjungsari, Desa Tuksongo, Desa Majaksingi, Desa Ngargogondo, Desa Candirejo, sebagian Desa Sambeng, dan sebagian Desa Kenalan di Kecamatan Borobudur;
 - b) Kelurahan Sawitan, Desa Progowati, dan sebagian Desa Rambeanak di Kecamatan Mungkid;
 - c) Desa Deyangan, sebagian Desa Pasuruhan, sebagian Desa Donorojo, dan sebagian Desa Kalinegoro di Kecamatan Mertoyudan;
 - d) Sebagian Desa Ringinanom dan sebagian Desa Sumberarum di Kecamatan Tempuran; dan
 - e) Sebagian Desa Menayu, sebagian Desa Adikarto, sebagian Desa Tanjung, dan sebagian Desa Sukorini di Kecamatan Muntilan;
2. Merupakan bagian wilayah di Kabupaten Kulon Progo, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, meliputi: a). sebagian Desa Sidoharjo dan sebagian Desa Gerbosari di Kecamatan Samigaluh; dan b). Sebagian Desa Banjaroyo di Kecamatan Kalibawang.

4.1.2 Demografis

Candi Borobudur yang terletak di 2 (dua) Kecamatan berbeda yang luasnya tersebar di 6 (enam) desa memiliki jumlah penduduk yang Banjarnya tersebar di 6 (enam) desa dan penduduk paling banyak berada di desa Borobudur yang menjadi lokasi terdekat dengan Candi Borobudur, seperti yang terlihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 4.1.
Jumlah Penduduk di 2 (dua) Kecamatan Lokasi Borobudur

Kecamatan	Desa	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
Mungkid	Desa Bojong	2 860	2 821	5 681
	Desa Paremono	3 725	3 756	7 481
	Desa Pabelan	4 271	4 200	8 471
	Desa Ngrajek	1 636	1 646	3 282
Borobudur	Desa Wanurejo	2 169	2 151	4 320
	Desa Borobudur	4 667	4 784	9 451

Sumber: Kec. Borobudur dalam angka 2021 dan Kec. Mungkid dalam angka, 2021.

Penduduk yang berdomisili di Kawasan Candi Borobudur memiliki tingkat Pendidikan cukup beragam mulai dari SD sampai dengan tingkat Pendidikan S3 seperti yang terlihat pada tabel berikut.

Tabel 4.2.
Tingkat Pendidikan Penduduk di sekitar Candi Borobudur

Kecamatan	Desa	SD	SMP	SMA	Diploma	S1	S2	S3
Mungkid	Desa Bojong	1.447	914	1 522	167	141	5	1
	Desa Paremono	1.948	1.082	1 962	65	326	17	3
	Desa Pabelan	2.192	1.475	2 023	259	268	21	3
	Desa Ngrajek	901	510	913	76	130	3	0
Borobudur	Desa Wanurejo	1.047	747	1 144	84	181	5	1
	Desa Borobudur	1.974	1.376	2.648	241	672	30	3

Sumber: Kec. Borobudur dalam angka 2021 dan Kec. Mungkid dalam angka 2021.

4.1.3 Perekonomian

Perekonomian Kabupaten Magelang pada 2021 mengalami pertumbuhan sebesar 3,48 persen. Kondisi ini terjadi karena mayoritas kategori usaha mulai membaik setelah terpukul di masa pandemi Covid-19. Hanya satu kategori usaha yang mengalami kontraksi sebesar 1,18 persen yaitu kategori Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib. Kategori usaha yang mengalami pertumbuhan tertinggi adalah kategori Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor sebesar 6,95 persen, sedangkan pertumbuhan terendah dialami oleh kategori Jasa Pendidikan, yaitu sebesar 0,13 persen. Struktur PDRB Kabupaten Magelang menurut lapangan usaha atas dasar harga berlaku pada 2021 tidak menunjukkan pergeseran. Struktur ekonomi Kabupaten Magelang pada 2021 didominasi lapangan usaha Industri Pengolahan (22,81) persen. Empat kategori usaha berikutnya yang mendominasi struktur perekonomian Kabupaten Magelang adalah Lapangan usaha Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan (20,74 persen); Perdagangan Besar dan Eceran, Reparasi Mobil dan Sepeda Motor (13,66 persen); Konstruksi (9,73 persen); dan Jasa Pendidikan (6,29 persen).

Dari sisi pengeluaran, pertumbuhan ekonomi di Kabupaten Magelang tahun 2021 bernilai positif pada semua komponen. Pertumbuhan tertinggi dialami oleh komponen Pembentukan Modal Tetap Bruto (PMTB) sebesar 6,18 persen, diikuti oleh komponen Pengeluaran Konsumsi Lembaga Nonprofit Rumah Tangga (PKLNPR) 1,29 persen, komponen Pengeluaran Konsumsi Rumah Tangga (PKRT) 1,16 persen, dan komponen Pengeluaran Konsumsi Pemerintah (PKP) 0,77 persen. Struktur PDRB Kabupaten Magelang menurut pengeluaran atas dasar harga berlaku tidak menunjukkan perubahan yang berarti. Aktivitas permintaan akhir masih didominasi oleh Komponen Pengeluaran Konsumsi Rumah Tangga (PKRT) yang mencakup lebih dari separuh PDRB Kabupaten Magelang, yaitu sebesar 69,90 persen. Komponen lainnya yang memiliki peranan besar terhadap PDRB Kabupaten Magelang secara berturut-turut adalah Pembentukan Modal Tetap Bruto (28,94 persen), dan Pengeluaran Konsumsi Pemerintah (7,63 persen) (Indeks Pembangunan Manusia Kabupaten Magelang 2021).

Dua kecamatan yang paling erat kaitannya dengan pengembangan pariwisata di Borobudur adalah Kecamatan Borobudur dan Kecamatan Mungkid. Meskipun tingkat kemiskinan relatif tinggi didesa-desa sekitar Borobudur, masyarakat setempat sebenarnya telah berpartisipasi dalam pariwisata selama bertahun-tahun, terutama dengan menjual cinderamata dan makanan kepada pengunjung sejak pertama kali dibuka untuk umum setelah restorasi pada 1980-an. Banyak masyarakat yang mencari penghidupan di sekitar Candi Borobudur, mulai sebagai pedagang kios, fotografer, jasa payung, pemandu wisata, tukang parkir, dan pedagang asongan. Hal ini merupakan konsekuensi penempatan Candi Borobudur sebagai Daya Tarik Wisata (DTW). Candi Borobudur dipandang sebagai pusat ekonomi oleh sebagian besar masyarakat. Pada hari biasa, diperkirakan jumlah pedagang asongan mencapai 3.000-an orang, jumlah ini akan meningkat dua kali lipat pada saat puncak hari liburan. Desa Borobudur menjadi penyumbang utama para pedagang asongan, disusul desa-desa lainnya di sekitar Desa Borobudur, bahkan beberapa dari pedagang berasal dari luar daerah (BKB, 2014).

4.1.4 Infrastruktur Pendukung Pariwisata

Mengacu pada Peraturan Presiden Nomor 58 Tahun 2014 tentang RTR Kawasan Borobudur dan sekitarnya. Borobudur merupakan salah satu KSPN yang tercantum dalam Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional. Dukungan infrastruktur terhadap jalan nasional antara lain: (1) Dukungan jalan nasional (non-tol) melalui jalan Lintas Tengah, Lintas Selatan dan Penghubung Lintas, (2) Peningkatan status jalan daerah menjadi jalan nasional untuk mendukung KSPN Borobudur, yaitu Jalan Keprekan-Borobudur, (3) Dukungan jalan nasional (tol) rencana pembangunan jalan tol Yogyakarta-Bawen. Adapun Infrastruktur Pendukung Pariwisata di Kawasan Borobudur diantaranya adalah.

1. Jaringan jalan

Transportasi jalan raya menuju Borobudur melalui jalan arteri primer yang menghubungkan Semarang dan Yogyakarta. Jalan arteri primer meliputi rute: Semarang – Ungaran – Bawen – Magelang, Yogyakarta – Magelang, Purworejo – Magelang, dan Kulon Progo – Magelang. Selain jalan arteri primer dengan status jalan nasional, terdapat juga jalur bebas hambatan. Saat ini ruas bebas hambatan yang sudah beroperasi adalah ruas Semarang - Bawen. Sedangkan ruas jalur bebas hambatan yang lain masih dalam tahap konstruksi dan pembebasan lahan. Kompleks Candi Borobudur dapat diakses melalui koridor Jalan Nasional serta dari Purworejo

dan Magelang melalui Jalan Provinsi. Berikut gambaran Jaringan Jalan Provinsi Sebagai Konektivitas Utama Menuju Candi Borobudur.

Tabel 4.3.
Jaringan Jalan Provinsi Sebagai Konektivitas Utama Menuju Candi Borobudur

No.	Nama Koridor	Panjang (Km)	Provinsi
Dari Purworejo ke Candi Borobudur			
1	Maron - Purworejo	2,94	Jawa Tengah
	Batas Kab Magelang/Bener-Maroon	12,1	Jawa Tengah
	Salaman - Bener/Batas Kab Purworejo	8,25	Jawa Tengah
	Salaman - Borobudur	8,07	Jawa Tengah
Dari Magelang ke Candi Borobudur			
2	Magelang - Salaman	13,75	Jawa Tengah
	Blondo - Mendut	7,53	Jawa Tengah
Dari Kab. Kulon Progo, DI Yogyakarta ke Candi Borobudur			
3	Sentolo - Nanggulan	9,75	DI Yogyakarta
	Nanggulan - Dekso	5,37	DI Yogyakarta
	Dekso - Klangon	11,37	DI Yogyakarta

Sumber: Keputusan Gubernur D.I.Y No:118/KEP/2016 dan Keputusan Gubernur Jawa Tengah No:620/2/Tahun 2016.

Berkaitan dengan jaringan jalan, ada beberapa proposal mengusulkan peningkatan aksesibilitas dan konektivitas menuju Kompleks Candi Borobudur, antara lain:

- a) Percepatan pembangunan jalan tol Bawen – Yogyakarta; dan
- b) Pengembangan jalur alternatif Bandara YIA - Borobudur melalui jalur bandara YIA – Plono – Mendut - Borobudur; Jalur bandara YIA - Plono – Maron – Salaman - Borobudur; Jalur bandara YIA - Kota Purworejo -Maron – Salaman – Borobudur.

2. Jalur Kereta Api

Stasiun kereta api terdekat dengan Borobudur adalah di Yogyakarta, tetapi ada jalur kereta api tidak aktif yang lebih dekat ke lokasi. Jalur *single-track* ini dibangun pada tahun 1898 dan menghubungkan Yogyakarta dan Semarang melalui Magelang, berjalan paralel dengan jalan Nasional. Kondisi penyelarasan jalur yang ada saat ini buruk karena banyak konstruksi telah menjadi satu dengan tanah, termasuk perumahan, jalan dan bangunan komersial. Ini merupakan kendala utama untuk mengembalikan jalur. Ada stasiun di Blabak, sekitar 33,5 km utara Yogyakarta, tapi tidak ada garis antara Blabak dan Borobudur, jaraknya sekitar 15 km. Rencana reaktivasi jalur KA lintas Semarang – Ambarawa – Secang – Magelang - Yogyakarta (total panjang rel: 121,156 km – eksisting yang ada sekarang 42,30 km dan yang baru 78,856 km). Reaktivasi jalur KA mempunyai nilai strategi yaitu:

- a) Mendukung aksesibilitas KSPN Borobudur;
- b) Mengurangi kemacetan dan kepadatan lalu-lintas Semarang - Yogyakarta;
- c) Potensi sebagai angkutan barang (pasir, kayu, hasil pertanian) untuk mengurangi kemacetan jalan; dan
- d) Perlu akses transportasi dengan waktu tempuh lebih singkat.

3. Transportasi laut

Wisatawan dapat berkunjung ke kompleks Candi Borobudur melalui transportasi laut yaitu melalui pelabuhan Tanjung Emas didominasi oleh wisatawan mancanegara yang merupakan wisatawan kapal pesiar yang singgah dan sandar di Jawa Tengah