

## DAFTAR ISI

Lembar Pengesahan .....	i
Kata Pengantar .....	ii
Lembar Persembahan.....	iii
Abstrak.....	iv
<i>Abstract</i> .....	v
Lembar Pernyataan Keaslian .....	vi
Daftar Isi .....	vii
Daftar Gambar .....	x
Daftar Tabel .....	xii
Daftar Lampiran.....	xiv
<b>BAB 1 PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Perumusan Masalah .....	3
1.3 Pertanyaan Penelitian.....	3
1.4 Tujuan Penelitian .....	3
1.5 Manfaat Penelitian .....	3
1.6 Lingkup Penelitian.....	4
<b>BAB 2 TINJAUAN TEORI.....</b>	<b>5</b>
2.1 Pariwisata.....	5
2.1.1 Definisi Pariwisata .....	5
2.1.2 Jenis-Jenis Pariwisata .....	6
2.1.3 Jenis-Jenis Pariwisata Berdasarkan Harga dan Tingkat Sosial .....	8
2.1.4 Unsur-Unsur Pariwisata .....	9
2.1.5 Tipologi Atraksi Wisata .....	9
2.1.6 Karakteristik Pengunjung Pariwisata .....	10
2.2 Pengembangan Pariwisata .....	10
2.2.1 Definisi Pengembangan Pariwisata .....	10
2.2.2 Konsep Pengembangan Pariwisata.....	11
2.2.3 Kriteria Pengembangan Pariwisata .....	12
2.2.4 Aspek-Aspek Pendukung Pengembangan Pariwisata .....	13
2.2.5 Konsep Fasilitas Wisata .....	15
2.3 Kawasan Kampung Cina .....	15
2.3.1 Karakteristik Kawasan Kampung Cina .....	15
2.3.2 Karakteristik Budaya Tionghoa.....	16

2.3.3 Penggunaan Warna yang Khas.....	16
2.4 Daya Tarik Wisata .....	16
2.4.1 Pengertian Daya Tarik Wisata.....	16
2.4.2 Kriteria Daya Tarik Wisata .....	17
2.5 Kelayakan Finansial.....	18
<b>BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN.....</b>	<b>21</b>
3.1 Lokasi dan Waktu Penelitian .....	21
3.1.1 Lokasi Penelitian .....	21
3.1.2 Waktu Penelitian .....	22
3.2 Pendekatan Penelitian .....	22
3.3 Jenis Data.....	22
3.4 Teknik Pengumpulan Data.....	23
3.5 Teknik Pengolahan Data.....	25
3.6 Kerangka Pikir .....	28
3.7 Kerangka Analisis.....	29
<b>BAB 4 TINJAUAN OBJEK STUDI.....</b>	<b>30</b>
4.1 Tinjauan Makro.....	30
4.1.1 Kabupaten Bogor.....	30
4.1.2 Rencana Tata Ruang.....	31
4.2 Tinjauan Meso .....	34
4.2.1 Kecamatan Gunungputri.....	34
4.2.2 Kependudukan Kecamatan Gunungputri .....	35
4.2.3 Objek Wisata Lain di Kecamatan Gunungputri .....	35
4.3 Tinjauan Mikro .....	37
4.3.1 Profil Kampung Cina.....	37
4.3.2 Sejarah Kampung Cina.....	38
4.3.3 Batas Kawasan Pengembangan .....	38
4.3.4 Aksesibilitas dan Transportasi Menuju Kampung Cina.....	39
4.3.5 Pengunjung Kampung Cina.....	41
4.3.6 Fasilitas di Kampung Cina .....	42
4.3.7 Kondisi Eksisting Kampung Cina .....	44
4.3.8 Kegiatan di Kampung Cina .....	46
4.3.9 Atraksi di Kampung Cina.....	47
4.4 Kesimpulan dan Rencana Pengembangan .....	48
<b>BAB 5 ANALISIS .....</b>	<b>49</b>
5.1 Analisis Lokasi & Tapak .....	49

5.1.1 Rencana Kota (RTRW) .....	50
5.1.2 Aksesibilitas dan Transportasi Menuju Kampung Cina .....	51
5.1.3 Batas Kawasan Pengembangan .....	54
5.1.4 Keterdekatan ( <i>Proximity</i> ) .....	58
5.1.5 Daya Tarik .....	60
5.1.6 Fasilitas dan Utilitas .....	62
5.1.7 Kebutuhan Fasilitas .....	66
5.1.8 SWOT Kampung Cina .....	66
5.2 Analisis Objek Studi Sejenis .....	68
5.2.1 Objek Studi Sejenis Kampung Cina .....	68
5.2.2 Perbandingan Objek Studi Sejenis .....	81
5.3 Analisis Pasar .....	83
5.3.1 Analisis Persepsi <i>Stakeholder</i> .....	83
5.3.2 Analisis Penentuan Harga .....	93
5.4 Analisis Kebutuhan Ruang .....	96
5.4.1 Program Ruang .....	97
5.5 Analisis Investasi .....	98
<b>BAB 6 KONSEP PENGEMBANGAN .....</b>	<b>106</b>
6.1 Rencana Pengembangan .....	106
6.1.1 Proses <i>Land Consolidation</i> .....	107
6.2 <i>Siteplan</i> Pengembangan di Kawasan Kampung Cina .....	108
<b>BAB 7 KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>119</b>
7.1 Kesimpulan .....	119
7.2 Saran .....	119
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>121</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Peta Lokasi Penelitian Terhadap Kabupaten Bogor .....	21
Gambar 4.1 Peta Destinasi Wisata di Kecamatan Gunungputri .....	36
Gambar 4.2 Peta Batas Kampung Cina.....	39
Gambar 4.3 Peta Aksesibilitas Menuju Kampung Cina .....	40
Gambar 4.4 Jumlah Pengunjung Per Tahun .....	42
Gambar 4.5 Peta Fasilitas Wisata Kampung Cina .....	42
Gambar 4.6 Kondisi Eksisting Bangunan di Kampung Cina .....	45
Gambar 4.7 Persentase Jumlah Kepemilikan Kios di Kampung Cina.....	45
Gambar 4.8 Kondisi Eksisting Barang Jualan .....	46
Gambar 4.9 Kegiatan di Kampung Cina.....	47
Gambar 5.1 Struktur Ruang dan Daerah Pengembangan di Kec. Gunungputri ....	50
Gambar 5.2 Pola Ruang dan Intensitas Bangunan di Kec. Gunungputri.....	50
Gambar 5.3 Peta Aksesibilitas Menuju Kampung Cina .....	52
Gambar 5.4 Kondisi Jalan di Dalam Kawasan Perumahan .....	54
Gambar 5.5 Kondisi Area Perdagangan dan Jasa dan <i>Cluster</i> Permukiman pada Batas Barat Kawasan .....	55
Gambar 5.6 Kondisi Lahan CBD dan <i>Cluster</i> Perumahan di Batas Timur Kawasa .....	55
Gambar 5.7 Kondisi Lahan CBD di Batas Selatan Kawasan .....	56
Gambar 5.8 Kondisi Area Perdagangan dan Jasa .....	56
Gambar 5.9 Kondisi Lahan CBD di Batas Kawasan .....	57
Gambar 5.10 Masterplan Kota Wisata.....	58
Gambar 5.11 Peta Keterdekatan Kampung Cina dengan Objek Wisata.....	59
Gambar 5.12 Gerbang Masuk.....	60
Gambar 5.13 Forbidden City dan Bentuk Bangunan.....	61
Gambar 5.14 Tempat Belanja .....	61
Gambar 5.15 Kegiatan Bazar Hari Raya Imlek 2019 .....	62
Gambar 5.16 Masterplan Kawasan Kiara Artha Park.....	69
Gambar 5.17 Kondisi Bangunan Kampung Korea Bandung.....	70
Gambar 5.18 Konsep Taman Asia Afrika.....	70
Gambar 5.19 Kegiatan di Chinatown Bandung .....	72
Gambar 5.20 Kegiatan di Santorini Park Cha-Am .....	77
Gambar 5.21 Pendapat Pengunjung Terhadap Fasilitas dan Atraksi yang akan Diadakan.....	88
Gambar 6.1 Letak Kios yang akan di <i>Land Consolidation</i> .....	107
Gambar 6.2 Peta <i>Siteplan</i> Kawasan Pengembangan Kampung Cina .....	108
Gambar 6.3 Ilustrasi Loket Tiket.....	110
Gambar 6.4 Ilustrasi Pusat Informasi.....	110
Gambar 6.5 Ilustrasi Pos Penjaga .....	111
Gambar 6.6 Ilustrasi Museum.....	111
Gambar 6.7 Ilustrasi Gazebo.....	112

Gambar 6.8 Ilustrasi Spot Foto Indoor .....	112
Gambar 6.9 Ilustrasi Studio Kostum.....	113
Gambar 6.10 Ilustrasi <i>Café</i> & Restoran.....	113
Gambar 6.11 Ilustrasi <i>Foodcourt</i> .....	114
Gambar 6.12 Ilustrasi Panggung Acara .....	114
Gambar 6.13 Ilustrasi Area <i>Outdoor</i> dan <i>Space</i> Aktivitas .....	115
Gambar 6.14 Ilustrasi <i>Shop</i> .....	115
Gambar 6.15 Ilustrasi Area Bermain Anak.....	116
Gambar 6.16 Ilustrasi Toilet .....	116
Gambar 6.17 Ilustrasi Musholla.....	119
Gambar 6.18 Alur Kegiatan Kawasan .....	119
Gambar 6.19 Ilustrasi untuk Area Taman dan Danau di Kawasan CBD.....	118

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Jumlah Pengunjung Kampung Cina Tahun 2002 – 2018 .....	2
Tabel 3.1 Kebutuhan Data .....	23
Tabel 4.1 Wilayah dan Sub Pengembangan Kabupaten Bogor .....	31
Tabel 4.2 Ketentuan Umum dan Peraturan Zonasi Kabupaten Bogor.....	32
Tabel 4.3 Jumlah dan Kepadatan Penduduk di Kecamatan Gunungputri .....	35
Tabel 4.4 Daftar Destinasi Wisata di Kecamatan Gunungputri.....	36
Tabel 4.5 Transportasi Menuju Kampung Cina.....	40
Tabel 4.6 Jumlah Pengunjung Kampung Cina Tahun 2002 – 2018 .....	41
Tabel 4.7 Fasilitas di Kampung Cina.....	43
Tabel 4.8 Kegiatan di Kampung Cina.....	46
Tabel 5.1 Peraturan Zonasi Terhadap Kecamatan Gunungputri.....	51
Tabel 5.2 Jarak Menuju Kampung Cina .....	52
Tabel 5.3 Objek Wisata dalam Radius 15 km dari Kampung Cina .....	59
Tabel 5.4 Fasilitas di Kampung Cina.....	63
Tabel 5.5 Penjelasan Fasilitas di Kawasan Kampung Cina .....	64
Tabel 5.6 Utilitas di Kampung Cina .....	65
Tabel 5.7 Kebutuhan Fasilitas di Kampung Cina .....	66
Tabel 5.8 SWOT Kampung Cina.....	67
Tabel 5.9 Fasilitas di Chinatown Bandung .....	72
Tabel 5.10 Atraksi di Chinatown Bandung.....	75
Tabel 5.11 Fasilitas di Santorini Park Cha-Am .....	77
Tabel 5.12 Atraksi di Santorini Park Cha-Am.....	78
Tabel 5.13 Perbandingan <i>Benchmarking</i> .....	81
Tabel 5.14 Profil Responden.....	84
Tabel 5.15 <i>Crosstabulation</i> Tempat Tinggal dengan Moda Transportasi .....	85
Tabel 5.16 <i>Crosstabulation</i> Intensitas Kunjungan dengan Ketertarikan Berkunjung Ke Kampung Cina .....	86
Tabel 5.17 Penilaian Kondisi Eksisting Kampung Cina.....	87
Tabel 5.18 Preferensi Pengunjung Terhadap Konsep yang Ingin Dikembangkan Berdasarkan Hasil Kuesioner.....	89
Tabel 5.19 Penentuan Harga <i>Buyback</i> .....	93
Tabel 5.20 Pengembangan Produk Kampung Cina .....	93
Tabel 5.21 Kriteria Pembobotan Kawasan .....	94
Tabel 5.22 Pembobotan Kawasan.....	94
Tabel 5.23 Perhitungan Penentuan Harga Tiket Masuk .....	95
Tabel 5.24 Kebutuhan Ruang di Kampung Cina .....	96
Tabel 5.25 <i>Programming</i> Kebutuhan Ruang .....	97
Tabel 5.26 Proyeksi Jumlah Pengunjung.....	98
Tabel 5.27 Asumsi Persentase Jumlah Pengguna .....	99
Tabel 5.28 Biaya Pengembangan <i>Buyback</i> di Kampung Cina .....	99
Tabel 5.29 Skenario Pengembangan.....	100
Tabel 5.30 Hasil Perhitungan Investasi <i>Buyback</i> .....	101

Tabel 5.31 Biaya Pengembangan <i>Buyback</i> dan Bagi Hasil di Kampung Cina....	102
Tabel 5.32 Hasil Perhitungan Investasi <i>Buyback</i> dan Bagi Hasil.....	102
Tabel 5.33 Biaya Pengembangan <i>Buyback</i> dan <i>Land Consolidation</i> di Kampung Cina .....	103
Tabel 5.34 Hasil Perhitungan Investasi <i>Buyback</i> dan <i>Land Consolidation</i> .....	104
Tabel 6.1 Kriteria Pembobotan <i>Siteplan</i> .....	106
Tabel 6.2 Pembobotan Kawasan.....	107
Tabel 6.3 Perhitungan Pembobotan .....	107
Tabel 6.4 Penjelasan <i>Siteplan</i> .....	108

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Peta Rencana Struktur Ruang Kabupaten Bogor
- Lampiran 2 Peta Rencan Pola Ruang Kabupaten Bogor
- Lampiran 3 Kuesioner Penelitian Pengunjung
- Lampiran 4 Kuesioner Penelitian Pemilik Kios
- Lampiran 5 *Development Cost* Skenario Pengembangan 1
- Lampiran 6 *Income* Pengembangan *Buyback* Pesimis
- Lampiran 7 *Cashflow* Pengembangan *Buyback* Pesimis
- Lampiran 8 *Income* Pengembangan *Buyback* Moderate
- Lampiran 9 *Cashflow* Pengembangan *Buyback* Moderate
- Lampiran 10 *Income* Pengembangan *Buyback* Optimis
- Lampiran 11 *Cashflow* Pengembangan *Buyback* Optimis
- Lampiran 12 *Development Cost* Skenario Pengembangan 2
- Lampiran 13 *Income* Pengembangan Bagi Hasil Pesimis
- Lampiran 14 *Cashflow* Pengembangan Bagi Hasil Pesimis
- Lampiran 15 *Income* Pengembangan Bagi Hasil Moderate
- Lampiran 16 *Cashflow* Pengembangan Bagi Hasil Moderate
- Lampiran 17 *Income* Pengembangan Bagi Hasil Optimis
- Lampiran 18 *Cashflow* Pengembangan Bagi Hasil Optimis
- Lampiran 19 *Development Cost* Skenario Pengembangan 3
- Lampiran 20 *Income* Pengembangan *Land Consolidation* Pesimis
- Lampiran 21 *Cashflow* Pengembangan *Land Consolidation* Pesimis
- Lampiran 22 *Income* Pengembangan *Land Consolidation* Moderate
- Lampiran 23 *Cashflow* Pengembangan *Land Consolidation* Moderate
- Lampiran 24 *Income* Pengembangan *Land Consolidation* Optimis
- Lampiran 25 *Cashflow* Pengembangan *Land Consolidation* Optimis
- Lampiran 26 Peta Kepemilikan Kios
- Lampiran 27 *Siteplan* Kampung Cina