

Strategi Pengembangan Arsitektur dalam Penyediaan Ruang *Homestay* di Kampung *Homestay* Ngaran II Borobudur, Magelang

Shafa Amalia Sukowati

Magister Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Gadjah Mada Yogyakarta
shafamalia19@gmail.com

Dwita Hadi Rahmi

Magister Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Gadjah Mada Yogyakarta
dwitahr@ugm.ac.id

Abstrak

Borobudur merupakan salah satu destinasi wisata utama di Indonesia yang menarik jutaan wisatawan setiap tahunnya. Keberadaan Candi Borobudur sebagai warisan budaya dunia mendorong pertumbuhan sektor pariwisata dan membuka berbagai peluang ekonomi bagi masyarakat setempat. Salah satu bentuk usaha yang berkembang adalah *homestay* berbasis masyarakat, di mana warga menyediakan akomodasi bagi wisatawan dengan memanfaatkan lahan di sekitar rumah mereka. Masyarakat melakukannya sebagai bentuk adaptasi terhadap perkembangan pariwisata Borobudur yang semakin pesat, sehingga memunculkan persoalan mengenai strategi pengembangan arsitektur dalam penyediaan ruang *homestay* yang tetap mempertahankan karakter khas rumah perkampungan. Penelitian ini bertujuan untuk: (1) mengidentifikasi strategi pengembangan arsitektur dalam penyediaan ruang *homestay* dan (2) menemukan faktor-faktor yang mempengaruhinya. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif. Objek penelitian adalah empat *homestay* di Kampung *Homestay* Ngaran II Borobudur. Hasil penelitian menunjukkan adaptasi terhadap peluang dan kebutuhan pariwisata dengan menyediakan ruang *homestay* tanpa menghilangkan ciri khas rumah tinggal di perkampungan. *Homestay* dirancang dalam satu pekarangan di sebelah rumah utama dengan mempertimbangkan privasi masing-masing pihak serta efisiensi lahan. Faktor-faktor yang mempengaruhinya yaitu kebutuhan ekonomi dan potensi wisata di kawasan Borobudur.

Kata Kunci: *homestay*, pariwisata, pengembangan arsitektur

Abstract

Borobudur is one of Indonesia's top tourist destinations, attracting millions of visitors each year. As a UNESCO World Heritage Site, Borobudur Temple plays a significant role in driving the growth of the tourism sector and creating various economic opportunities for the local community. One of the emerging business ventures in the area is community-based homestays, where residents offer accommodations to tourists by utilizing available land around their homes. This initiative reflects the community's adaptation to the rapid development of Borobudur's tourism industry. However, it also raises concerns about architectural development strategies in homestay design while maintaining the traditional characteristics of village houses. This study aims to: (1) identify architectural development strategies in homestay design and (2) determine the key factors influencing these strategies. This research uses a descriptive qualitative approach. The research focuses on four homestays in Kampung Homestay Ngaran II, Borobudur. Findings reveal that local communities have adapted to tourism opportunities and demands by providing homestay accommodations without compromising the distinctive features of traditional village houses. Homestays are typically built within the same yard as the main house, carefully designed to balance privacy for both the homeowners and guests while maximizing land use efficiency. The main factors influencing homestay development include economic needs and the tourism potential of the Borobudur area.

Keywords: homestay, tourism, architectural development.

1. PENDAHULUAN

Borobudur merupakan sebuah kecamatan di Kabupaten Magelang, Jawa Tengah, yang terkenal dengan destinasi wisata Candi Borobudur. Kawasan ini mengalami perkembangan pesat seiring dengan statusnya sebagai Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (KSPN) dan Destinasi Pariwisata Super Prioritas (DPSP). Peningkatan jumlah

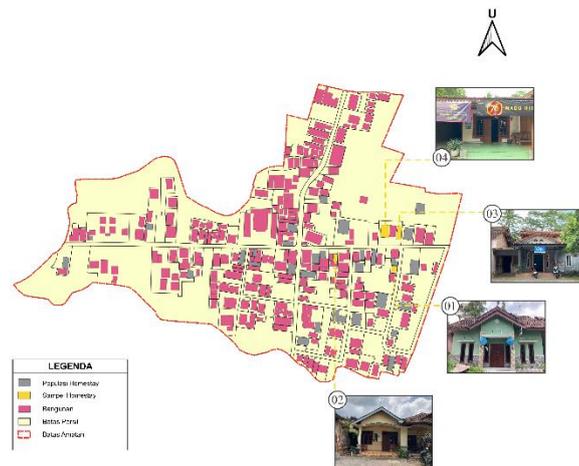
wisatawan setiap tahunnya menjadi bukti dari perkembangan ini. Menurut Badan Pusat Statistik Kabupaten Magelang (2023), jumlah pengunjung pada tahun 2024 mencapai 1,4 juta jiwa, baik wisatawan domestik maupun mancanegara. Perkembangan pariwisata ini turut membuka peluang usaha bagi masyarakat sekitar, salah satunya di sektor akomodasi wisata. Banyak warga yang menyediakan ruang *homestay* berbasis komunitas di samping rumah utama sebagai alternatif penginapan bagi wisatawan. Menurut Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif No. 9 Tahun 2014 tentang Standar Usaha Pondok Wisata, *homestay* merupakan akomodasi penginapan yang disediakan dalam bentuk bangunan tempat tinggal di kawasan wisata.

Di kawasan Borobudur, masyarakat melakukan adaptasi arsitektur dalam penyediaan ruang *homestay* bagi wisatawan. Menurut Irwin Altman dan Rapoport (1980), salah satu bentuk adaptasi yang dapat dilakukan adalah menyesuaikan diri dengan lingkungan melalui perubahan fisik. Fenomena ini terlihat di Kampung Homestay Ngaran II Borobudur, di mana masyarakat memanfaatkan lahan kosong di samping rumah utama menjadi unit *homestay*. Perubahan tersebut merupakan respons terhadap pesatnya perkembangan sektor pariwisata di kawasan Borobudur. Meskipun *homestay* tumbuh dalam konteks pariwisata, penyediaan ruang tetap perlu mempertimbangkan karakter arsitektur lokal perkampungan. Namun, belum banyak penelitian yang menyoroti bagaimana masyarakat mengembangkan *homestay* dengan pendekatan arsitektur yang tetap mempertahankan nilai-nilai lokal, sehingga menjadi celah penting yang perlu dikaji lebih lanjut.

Dalam penelitian ini, konsep adaptasi ruang juga dapat dijelaskan melalui pandangan Lawrence (1987), yang menyatakan bahwa rumah tinggal tidak hanya berfungsi sebagai tempat berlindung secara fisik, tetapi juga sebagai sistem sosial dan ekonomi yang bersifat dinamis. Rumah dapat mengalami perubahan bentuk dan fungsi sesuai dengan kebutuhan penghuninya, termasuk sebagai respons terhadap tekanan atau peluang dari luar. Penyediaan ruang *homestay* oleh masyarakat Borobudur mencerminkan fleksibilitas tersebut, di mana ruang domestik mengalami pengembangan menjadi akomodasi wisata. Hal ini menunjukkan praktik adaptasi tidak hanya bersifat praktis atau ekonomis, tetapi juga mencerminkan bentuk penyesuaian sosial dan spasial yang penting dalam perkembangan kawasan wisata berbasis masyarakat.

2. METODE

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif. Penelitian ini membahas mengenai pengembangan arsitektur dalam penyediaan ruang *homestay* di Kampung *Homestay* Ngaran II Borobudur serta faktor-faktor yang mempengaruhinya. Lokasi penelitian berada di Kampung *Homestay* Ngaran II yang terletak di Desa Borobudur. Desa ini merupakan salah satu desa wisata yang dekat dengan kawasan Candi Borobudur sehingga banyak akomodasi wisata *homestay* untuk wisatawan.



Gambar 1. Lokasi penelitian
Sumber: Analisis penulis, 2024

Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu observasi lapangan, wawancara informan, dan dokumentasi. Metode observasi lapangan dilakukan dengan mengamati langsung objek penelitian yakni *homestay* guna memperoleh data empiris serta informasi aktual sesuai dengan kondisi sebenarnya. Metode wawancara yang dilakukan adalah semi terstruktur dengan mengajukan pertanyaan kepada informan untuk memperoleh pemahaman yang lebih mendalam mengenai *homestay* yang diteliti. Sedangkan metode dokumentasi dilakukan dengan menggunakan berbagai dokumen yang tersedia sebagai sumber informasi berupa foto-foto *homestay* di lapangan. Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif menggunakan teknik analisis tematik. Menurut Braun dan Clarke (2006), analisis tematik merupakan metode untuk mengidentifikasi, menganalisis, dan melaporkan pola dalam data secara sistematis dan fleksibel. Pendekatan ini bertujuan untuk memahami bagaimana masyarakat menyesuaikan ruang *homestay* dengan tetap mempertahankan nilai-nilai arsitektur lokal dalam konteks perkembangan pariwisata di Borobudur.

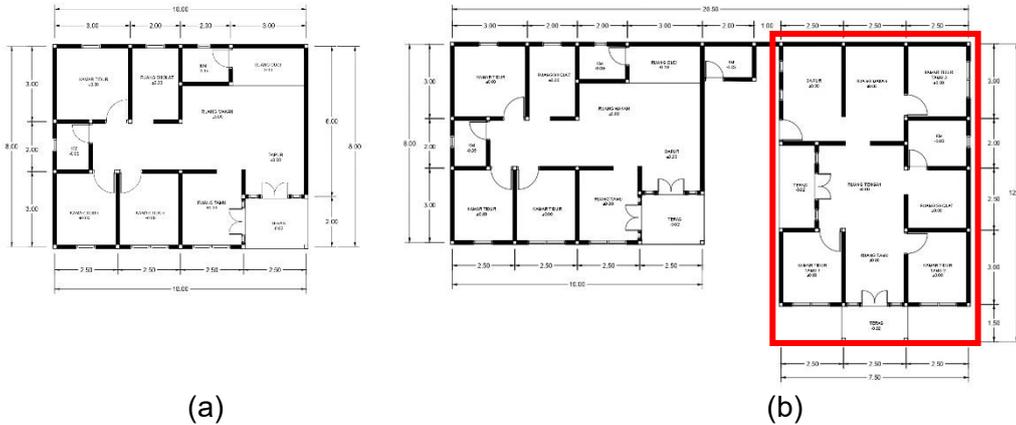
3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kampung Homestay Ngaran II Borobudur merupakan kawasan penyedia akomodasi wisata berbasis masyarakat di sekitar Candi Borobudur. Meningkatnya jumlah wisatawan mendorong kebutuhan akan penginapan bernuansa lokal. Pola pengembangan *homestay* di kampung ini menunjukkan adaptasi masyarakat dalam memanfaatkan lahan kosong atau ruang keluarga menjadi akomodasi wisata. Berikut merupakan hasil dan pembahasan dari 4 kasus *homestay* yang menjadi objek penelitian.

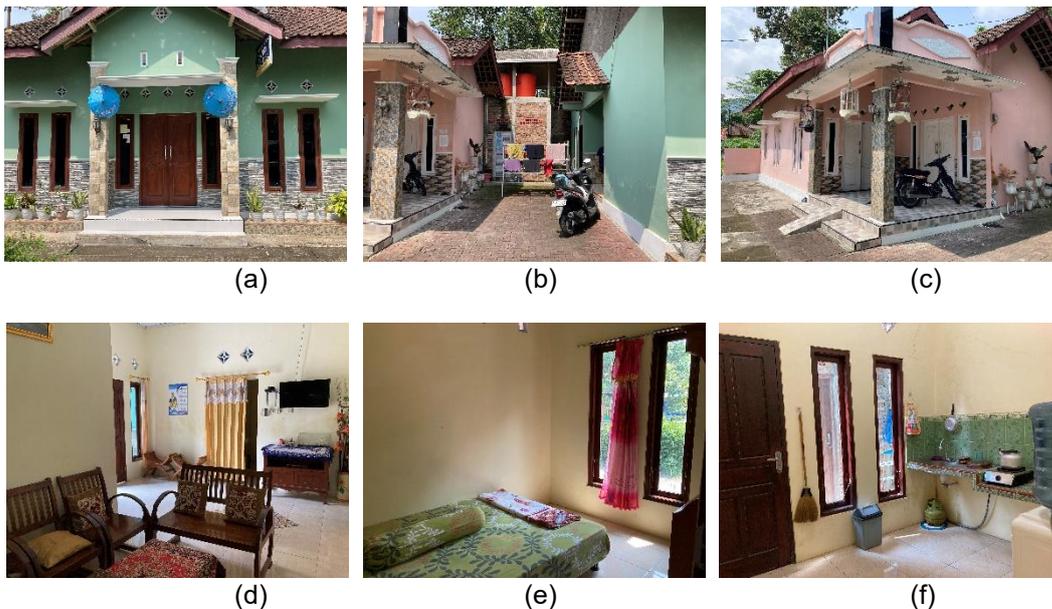
Homestay 1

Homestay 1 ini merupakan *homestay* milik Ibu Ros yang berprofesi sebagai ibu rumah tangga. Pemilik tinggal bersama suami, anak, dan ibunya. *Homestay* ini terletak di jalan desa menghadap ke timur. Bagian utara berbatasan dengan rumah warga sedangkan bagian selatan dan bagian barat berbatasan dengan pepohonan. Sejak tahun 2014, pemilik telah menyewakan *homestay* yang terletak di samping rumahnya. Sebelum berdirinya bangunan *homestay*, ia merupakan lahan kosong. Kemudian pemilik membangun rumah yang diperuntukkan untuk anaknya nanti jika sudah menikah dan berkeluarga. Namun karena anaknya masih sekolah, akhirnya pemilik menyewakan rumah tersebut sebagai

homestay. Rumah pemilik berada di sisi selatan sedangkan *homestay* berada di sisi utara bangunan pemilik. Di tengahnya terdapat lahan untuk parkir dan menjemur pakaian. Perubahan fungsi dari lahan kosong menjadi *homestay* berbentuk rumah disertai dengan penambahan furniture secara bertahap untuk menunjang kebutuhan wisatawan.



Gambar 2. (a) Denah awal *homestay* 1; (b) Denah baru *homestay* 1
Sumber: Analisis penulis, 2024



Gambar 3. (a) Tampak depan *homestay* 1; (b) Lahan parkir *homestay* 1; (c) Tampak depan rumah pemilik *homestay* 1; (d) Ruang tamu *homestay* 1; (e) Kamar tidur *homestay* 1; (f) Dapur *homestay* 1
Sumber: Dokumentasi penulis, 2024

Meskipun berada dalam satu pekarangan, bangunan yang terpisah dari rumah utama memberikan privasi bagi penyewa. Penyediaan ruang *homestay* ini mencerminkan pola ruang baru di perkampungan yang semakin menyesuaikan diri dengan perkembangan pariwisata. Penyediaan ruang *homestay* dipengaruhi oleh beberapa faktor utama. Awalnya, pemilik membangun rumah ini dengan tujuan sebagai tempat tinggal bagi anaknya di masa depan. Namun, karena anaknya belum membutuhkan rumah tersebut, pemilik memutuskan

untuk menyewakannya sebagai *homestay*. Keputusan ini juga didorong oleh lokasi yang strategis, yaitu dekat dengan kawasan wisata Candi Borobudur, yang memiliki potensi besar dalam menarik wisatawan. Dengan menyewakan rumah sebagai *homestay*, pemilik dapat memanfaatkan properti yang belum digunakan secara maksimal sekaligus memperoleh manfaat ekonomi dari sektor pariwisata.

Homestay 2

Homestay 2 ini merupakan *homestay* milik Ibu Antrimah yang berprofesi sebagai ibu rumah tangga. Pemilik tinggal bersama suami dan satu orang anak. *Homestay* ini terletak di jalan desa yang sering dilalui oleh warga maupun wisatawan yang menggunakan mobil VW atau delman dengan orientasi menghadap ke arah utara. *Homestay* ini berada di permukiman yang padat sehingga batas barat, timur, dan selatan berbatasan dengan rumah-rumah warga. Pemilik membangun satu unit *homestay* di samping rumahnya pada tahun 2010, yang selesai dalam satu tahun dan kemudian disewakan sebagai akomodasi wisata. Sebelum *homestay* berdiri, lahan tersebut merupakan lahan untuk kandang kambing. Untuk membiayai pembangunan, pemilik menjual kambing-kambingnya. Keputusan membangun *homestay* didasarkan pada tingginya permintaan wisatawan terhadap penginapan, yang saat itu masih terbatas.



Gambar 4. (a) Denah awal *homestay 2*; (b) Denah baru *homestay 2*
 Sumber: Analisis penulis, 2024



Gambar 5. (a) Tampak depan *homestay 2*; (b) Kamar tidur *homestay 2*; (c) Kamar mandi *homestay 2*
 Sumber: Dokumentasi penulis, 2024

Homestay ini dibangun di samping rumah pemilik tetapi tetap dalam satu pekarangan sehingga terpisah fungsinya. Salah satu dinding *homestay* menempel pada rumah tinggal dikarenakan keterbatasan ruang yang dan menjaga aksesibilitas. Keberadaan halaman depan yang luas juga menjadi elemen penting dalam mendukung *homestay* karena dapat memberikan ruang terbuka yang dapat dimanfaatkan oleh pemilik maupun tamu. Pemisahan *homestay* dengan rumah pemilik ini mencerminkan strategi arsitektural dalam mengakomodasi wisatawan tanpa mengganggu privasi pemilik.

Faktor utama yang mempengaruhi pengembangan *homestay* ini meliputi kondisi lahan awal, kebutuhan ekonomi, dan peluang bisnis pariwisata. Lahan bekas kandang kambing diubah menjadi *homestay* setelah pemilik menjual ternaknya untuk modal pembangunan. Tingginya permintaan penginapan pada tahun itu, juga mendorong keputusan ini. Selain itu, faktor lingkungan dimana *homestay* ini terletak di jalur yang sering dilalui wisatawan, juga turut mendukung keberlanjutan *homestay* sebagai akomodasi yang menarik bagi wisatawan.

Homestay 3

Homestay 3 ini merupakan *homestay* milik Pak Harjuno yang berprofesi sebagai seorang pensiunan. Pemilik tinggal bersama dua anaknya. *Homestay* ini terletak di jalan desa yang sering dilalui oleh warga maupun wisatawan yang menggunakan mobil VW atau delman dengan orientasi menghadap ke arah selatan. *Homestay* ini berbatasan dengan rumah-rumah warga di bagian barat dan timur. Sementara di bagian utara berbatasan dengan kebun yang penuh dengan pepohonan.

Pemilik membangun satu unit *homestay* di samping rumahnya pada tahun 2002. Awalnya, bangunan tersebut berfungsi sebagai rumah tinggal untuk saudara-saudaranya yang datang untuk menginap. Namun, untuk menambah pendapatan keluarga, pemilik memutuskan menyewakannya sebagai *homestay*. Selain itu, pemilik juga membangun toko kelontong di depan rumah tinggalnya.



Gambar 6. (a) Denah awal *homestay 3*; (b) Denah baru *homestay 3*
 Sumber: Analisis penulis, 2024



Gambar 7. (a) Tampak depan *homestay* 3; (b) Lahan parkir *homestay* 3; (c) Ruang tamu *homestay* 3; (d) Kamar tidur *homestay* 3; (e) Ruang makan *homestay* 3; (f) Dapur *homestay* 3

Sumber: Dokumentasi penulis, 2024

Salah satu dinding *homestay* yang menempel pada rumah pemilik juga mencerminkan efisiensi lahan di lingkungan permukiman yang cukup padat. Faktor yang mempengaruhi penyediaan ruang *homestay* ini meliputi perubahan fungsi ruang, kebutuhan ekonomi, dan kondisi lingkungan. Awalnya diperuntukkan untuk keluarga, kemudian bangunan ini disewakan menjadi *homestay* sebagai sumber pendapatan tambahan. Keputusan ini juga didorong oleh potensi wisata di sekitar kawasan Candi Borobudur, terutama dengan letak *homestay* yang berada di jalur wisata yang ramai. Selain itu, keberadaan toko kelontong di depan rumah tinggal menunjukkan strategi pemilik dalam memanfaatkan lokasi untuk mendukung usaha keluarga sekaligus membantu wisatawan yang menginap dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari.

Homestay 4

Homestay 4 ini juga merupakan *homestay* milik Pak Harjuno yang berprofesi sebagai seorang pensiunan. Pemilik membangun satu unit *homestay* di samping rumahnya pada tahun 2005 di atas lahan yang sebelumnya kosong. Pembangunan ini dilakukan sebagai upaya menambah pendapatan selain dari gaji dan usaha toko kelontong di depan rumahnya. Sebelumnya, pada tahun 2000, pemilik telah membangun *homestay* pertama di sisi timur rumah tinggalnya. Sementara itu, *homestay* kedua ini terletak di sisi barat rumah tinggal.



Gambar 8. (a) Denah awal *homestay* 4; (b) Denah baru *homestay* 4
 Sumber: Analisis penulis, 2024



Gambar 9. (a) Tampak depan *homestay* 4; (b) Ruang tamu *homestay* 4;
 (c) Kamar tidur *homestay* 4
 Sumber: Dokumentasi penulis, 2024

Pengembangan *homestay* 4 menunjukkan strategi pemanfaatan lahan secara bertahap untuk mendukung fungsi akomodasi wisata. Setelah membangun *homestay* 3 di sisi timur rumahnya, pemilik kemudian mendirikan *homestay* 4 di sisi barat sebagai bangunan baru di atas lahan kosong. Hal ini menunjukkan perkembangan *homestay* yang mengikuti kebutuhan ekonomi dan peluang wisata sekaligus mempertahankan keterkaitan dengan rumah utama. Dengan posisi *homestay* mengapit rumah tinggal, pemilik dapat mengoptimalkan ruang yang tersedia tanpa mengubah struktur utama rumah. Faktor yang mempengaruhi penyediaan ruang *homestay* 4 ini adalah pemanfaatan lahan kosong, kebutuhan ekonomi, dan pengalaman pemilik dalam mengelola *homestay* sebelumnya. Keberhasilan *homestay* 3 mendorong pemilik untuk membangun *homestay* tambahan guna meningkatkan pendapatan keluarga.

Hasil dan pembahasan mengenai keempat kasus *homestay* di Kampung *Homestay* Ngaran II Borobudur dapat dilihat melalui tabel berikut.

Tabel 1 Hasil Identifikasi Empat *Homestay*

Aspek	Homestay 1	Homestay 2	Homestay 3	Homestay 4
Tahun dibangun	2014	2010	2002	2005

Fungsi awal	Lahan kosong, rumah untuk anak	Kandang kambing	Rumah untuk keluarga	Lahan kosong
Letak homestay	Samping bangunan utama	Samping bangunan utama	Samping bangunan utama	Samping bangunan utama
Motivasi pengembangan	Rumah anak belum dipakai, melihat peluang ekonomi	Kebutuhan ekonomi, permintaan tinggi	Tambahan penghasilan, potensi wisata	Tambahan penghasilan, kelanjutan usaha homestay
Faktor penentu	Kebutuhan keluarga, lokasi strategis	Lahan tersedia, lokasi strategis	Kebutuhan ekonomi, lokasi strategis	Kebutuhan ekonomi

Dari empat homestay ini, terdapat beberapa pola yang berulang dalam pengembangan homestay di Kampung Homestay Ngaran II. Pola-pola tersebut antara lain: (1) Pemanfaatan lahan samping rumah. Semua homestay dikembangkan di samping rumah tinggal yang menunjukkan pemanfaatan lahan yang masih tersedia di pekarangan tanpa harus merombak rumah utama; (2) Homestay terpisah fungsi dari rumah utama. Meskipun dalam satu pekarangan, keempat homestay dirancang terpisah secara fungsi dan bangunan dair rumah tinggal yang menunjukkan upaya menjaga privasi antara pemilik dan tamu; (3) Didorong oleh faktor ekonomi dan pariwisata. Semua pemilik terdorong oleh kebutuhan ekonomi dan peluang wisata di kawasan Candi Borobudur. Ini menjadi motivasi utama untuk mengembangkan homestay.

Salah satu strategi desain pengembangan homestay yang unik terlihat pada Homestay 4, di mana pemilik membangun dua unit homestay yang mengapit rumah tinggal di sisi timur dan barat. Hal ini menunjukkan perencanaan ruang yang lebih terstruktur dengan memanfaatkan pekarangan secara optimal tanpa mengubah rumah utama. Selain itu, Homestay 3 menampilkan strategi fleksibilitas fungsi, yaitu mengalihfungsikan bangunan yang awalnya diperuntukkan bagi keluarga menjadi homestay, yang mencerminkan adaptasi kebutuhan secara efisien. Strategi lain yang juga menarik adalah integrasi fungsi ekonomi, seperti penambahan toko kelontong di depan rumah, yang tidak hanya mendukung kebutuhan tamu tetapi juga meningkatkan pendapatan keluarga.

4. PENUTUP

Dapat disimpulkan bahwa pengembangan arsitektur dalam penyediaan ruang *homestay* di Kampung *Homestay* Ngaran II Borobudur menunjukkan adanya adaptasi terhadap kebutuhan pariwisata dengan tetap mempertahankan karakter rumah khas perkampungan. Penelitian ini menunjukkan pengembangan homestay dilakukan melalui pemanfaatan lahan samping rumah tanpa merombak rumah utama, dengan bangunan yang terpisah secara fungsi guna menjaga privasi antara pemilik dan tamu. Pola ini menunjukkan bahwa masyarakat mampu mengelola ruang secara mandiri dan efisien, dengan tetap menyesuaikan kebutuhan pariwisata. Pengembangan homestay didorong oleh kebutuhan ekonomi masyarakat dan meningkatnya permintaan penginapan dari wisatawan. Faktor pendukung lainnya adalah lokasi homestay yang strategis, dekat dengan Candi Borobudur dan berada di jalur wisata yang ramai. Selain itu, ditemukan strategi desain yang menarik, seperti pengembangan homestay yang mengapit rumah utama, fleksibilitas fungsi ruang, serta integrasi usaha ekonomi tambahan seperti toko kelontong.

Temuan ini menegaskan pentingnya penyediaan ruang homestay yang tidak hanya fungsional tetapi juga tetap menghargai keterkaitan dengan lingkungan lokal.

Saran untuk arsitek yakni mempertimbangkan pendekatan arsitektur kontekstual yang sensitif terhadap kondisi lahan, kebutuhan masyarakat, dan karakter lokal ketika merancang homestay berbasis komunitas. Bagi pemerintah desa, diperlukan dukungan dalam bentuk pendampingan teknis, pelatihan, dan regulasi ringan yang membantu masyarakat mengembangkan homestay tanpa menghilangkan identitas kawasan. Sementara itu, bagi pembuat kebijakan pariwisata, penting untuk merancang kebijakan pengembangan homestay yang tidak hanya mengejar kuantitas, tetapi juga kualitas, dengan menekankan prinsip keberlanjutan, pemberdayaan lokal, dan pelestarian budaya arsitektur lokal.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Altman, I., & Rapoport, A. (1980). The environment and culture. *Human Behavior and Environment*, 4, 1–32.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Magelang. (2023). Jumlah Pengunjung Objek Wisata Candi Borobudur Menurut Asal Wisatawan.
- Braun, V., & Clarke, V. (2006). Using thematic analysis in psychology. *Qualitative Research in Psychology*, 3(2), 77–101
- Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia. (2014). Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Nomor 9 Tahun 2014 tentang Standar Usaha Pondok Wisata.
- Lawrence, R. J. (1987). *Housing, dwellings and homes: Design theory, research and practice*. Wiley.