

# IDENTIFIKASI POTENSI JENIS KOMERSIAL PADA LAHAN ASET DINAS PERHUTANI YANG BERKONTUR

**Yusuf Ariyanto**

Arsitektur Interior, Universitas Ciputra, Surabaya 60219, Indonesia  
Alamat email untuk surat menyurat : yusuf.ariyanto@ciputra.ac.id

## **ABSTRACT**

*Tourism activities in the millennial era today is the one of life necessity that have routinely carried out. Influenced factors that can improve of the tourism sector are the physical conditions of each tourism area, such as the natural panorama, the natural conditions, the ambience created by these natural conditions, even the quality of facilities that support the tourism environment. No exception for the government which has begun to realize the importance of cooperation with parties to develop deactive government assets, such as the Forest Department's relatively large land assets located in mountainous areas. The land conditions in the mountains that are contoured with a certain slope generally requires a cost consumption to make it a worthy area of a tourism place. The problem that arises is how to determine the right type of commercial area on the contoured land condition, so that it is expected to be a government plan to attract investors and as a case study for architects. Through applied research methods that are used primarily are exploration stages of land objects and design solutions in the data collection form in the literature studies form, interviews and location observations produce some potential identification. The commercial areas identification that are in accordance with the contoured land character are parking lots, restaurants or cafes that show the uniqueness of land and surrounding land products, natural attractions such as outbound, attractive stay areas such as tree houses, glam camps and educational tours.*

**Keywords:** *Tourism Area, Potential Identification, Contoured Land, Commercial*

## **ABSTRAK**

Kegiatan wisata di era masyarakat milenial sekarang ini merupakan kebutuhan hidup yang rutin dilakukan. Faktor yang berpengaruh dalam peningkatan sektor pariwisata tersebut adalah kondisi fisik yang tersaji di setiap kawasan wisata, seperti panorama alam, kondisi alam, suasana yang tercipta dari kondisi alam, bahkan kualitas fasilitas pendukung lingkungan wisata. Tak terkecuali pemerintah yang sudah mulai sadar akan pentingnya kerjasama untuk mengembangkan aset-aset pemerintah yang tidur, seperti halnya aset tanah Dinas Perhutani yang relatif luas dan terletak di area pegunungan namun belum ada tindakan signifikan untuk mengembangkan aset tersebut. Kondisi lahan wisata di pegunungan yang berkontur dengan kemiringan lereng tertentu umumnya memerlukan biaya yang cukup besar untuk membuatnya menjadi area wisata. Masalah yang muncul adalah bagaimana penentuan jenis area komersial yang tepat pada kondisi lahan berkontur sehingga dapat menjadi rencana bagi pemerintah untuk menarik investor dan sebagai studi kasus bagi arsitek. Melalui metode penelitian terapan yang digunakan utamanya adalah tahapan eksplorasi obyek lahan dan solusi desain berupa pengumpulan data baik berupa kajian literatur, wawancara dan observasi lokasi menghasilkan beberapa identifikasi potensi. Identifikasi area komersial yang sesuai dengan karakter lahan berkontur adalah lahan parkir, *restauant* atau *cafe* yang menyajikan keunikan hasil bumi lahan maupun sekitarnya, wisata alam seperti outbound, area menginap yang atraktif seperti rumah pohon maupun *glam camp* dan wisata edukasi.

**Kata Kunci:** Kawasan Wisata, Identifikasi Potensi, Lahan berkontur, Komersial

<https://doi.org/10.37715/aksen.v4i1.1042>

## PENDAHULUAN

Perkembangan ekonomi dari sektor pariwisata menjadi primadona pada masyarakat zaman sekarang, bahkan di era milenial ini kebutuhan akan wisata menjadi salah satu kebutuhan hidup serta aktifitas yang rutin dilakukan. Menurut Asdep Humas Kemensetneg, Eddy Cahyono Sugiarto pada tahun 2019 hasil Studi Bank Dunia, menyatakan peran penting sektor pariwisata dalam pembangunan berkelanjutan, mendorong pertumbuhan GDP, meningkatkan laju perdagangan internasional, investasi global, khususnya pada negara-negara yang memiliki pendapatan kapita rendah (*low-income countries*).

Tentu faktor yang berpengaruh dalam peningkatan sektor tersebut adalah kondisi fisik yang terdapat disetiap kawasan wisata; panorama alamnya, kondisi alamnya (air, tanah, udara) bahkan kualitas fasilitas yang membentuk lingkungan wisata tersebut. Tak terkecuali pemerintah yang sudah mulai sadar akan pentingnya kerjasama dengan pihak-pihak lain yang bersedia mengembangkan aset-aset pemerintah yang tidur, seperti halnya aset tanah dinas perhutani yang relatif luas namun belum ada tindakan yang signifikan untuk mengembangkan aset tersebut sehingga aset tersebut bernilai dan bermanfaat untuk mensejaterakan negara.

Salah satu destinasi wisata yang digemari adalah area pegunungan dengan kondisi alam yang diharapkan para wisatawan masih asli tanpa adanya hiruk pikuk perkotaan dan aktifitas yang pa-

dat. Suasana tenang, suhu yang sejuk dan segar, cenderung membuat kita merasa betah dan ingin lama-lama tinggal di tempat tersebut.

Area wisata di pegunungan yang mempunyai kemiringan cukup signifikan atau lahan berada di sebuah puncak bukit, diperlukan penanganan khusus dan lebih ekstra baik dari lingkungan serta bentukan fisiknya. Lahan pegunungan yang berkontur dengan kemiringan lereng tertentu umumnya memerlukan biaya yang cukup besar untuk membuatnya menjadi area yang layak difungsikan sebagai tempat orang berwisata. Menurut data statistik Sumberdaya Lahan Pertanian (Puslit Tanah dan Agroklimat, 1997) menyatakan bahwa beberapa pulau di nusantara memiliki area perbukitan dan sebagian besar lahan perbukitan sampai pegunungan merupakan lahan aset Pemerintah, seperti tabel dibawah ini; Tipe A adalah jenis area perbukitan sangat terpencar; Tipe B cenderung bersambung tetapi dipisah oleh batas yang samar; Tipe C bersambung tetapi dipisah oleh batas yang sangat jelas.

**Tabel 1.** Tipe Kemiringan Lahan Pegunungan di Beberapa Pulau di Indonesia

Pulau	Luas lahan (000 ha)			
	Perbukitan (500 m dpl) tipe A	Perbukitan-pegunungan (>500 mdpl) tipe B	Perbukitan-pegunungan (>500 mdpl) tipe C	Total
Sumatera	4.432	814	9.992	15.238
Jawa dan Madura	3.576	1.250	1.646	6.472
Kalimantan	3.992	8.055	10.471	22.518
Sulawesi	2.596	3.337	7.996	13.929
Maluku dan Nusa Tenggara	4.047	4.500	2.437	10.984
Papua	3.141	12.287	3.605	10.033
Total	21.784	30.243	36.147	88.174

Sumber : Puslit Tanah dan Agroklimat, 1997

Akan tetapi dengan penanganan yang tepat, faktor teknis dan biaya dapat ditangani dengan sadar bahwa tidak selalu lahan yang miring tersebut memiliki kekurangan, justru kekurangan itulah yang akan diubah menjadi kelebihan bila dirancang dengan baik salah satunya adalah mendapat akan overview pemandangan yang maksimal. Diperlukan sebuah kajian dan analisa terhadap perkembangan sektor komersial didaerah wisata serta nilai tambah kondisi lahan untuk menghasilkan produk desain arsitektur yang tepat sasaran, yaitu mampu meningkatkan potensi-potensi diberbagai sektor didaerah wisata tersebut. Selain penentuan desain yang tepat, identifikasi ini diharapkan dapat menjadi studi kasus bagi arsitek dalam merancang sebuah lahan berkontur guna meningkatkan potensial kawasan wisata. Dari uraian diatas maka isu yang muncul adalah bagaimanakah identifikasi potensi lahan yang berkontur tersebut mampu mendukung penentuan macam jenis komersial serta potensi jenis komersial apa saja yang dapat dikembangkan pada karakter lahan berkontur tersebut.

Penelitian ini bertujuan sebagai studi pemetaan dan identifikasi lahan berkontur khususnya lahan asset Dinas Perhutani yang berpotensi dikembangkan sebagai area komersial tepat sehingga mampu mendatangkan profit serta mensejahterakan masyarakat tak terkecuali Dinas Perhutani pula. Selain itu penelitian ini dapat menjadi masukan ide penentuan potensi area komersial pada asset lahan dengan instansi lain serta dapat menjadi rujukan literatur bagi penelitian lain yang juga membahas

pengembangan aset.

## LITERATUR

Identifikasi potensi pada lahan berkontur selain didasarkan pada kondisi fisik lahan tersebut, namun harus memperhatikan pula tujuan rencana kawasan lahan tersebut. Kajian yang perlu diperkuat didalam mendukung penelitian ini mengenai 2 hal besar yaitu karakter lahan dengan kemiringan lahan dan jenis bangunan komersial yang tepat untuk wisata area pegunungan.

### Lahan Kontur

Wilayah pegunungan dalam perkembangannya memberikan keuntungan langsung pada beberapa aspek antara lain sebagai obyek wisata agro, penyedia lapangan kerja, penggalang ketahanan pangan, dan penyedia berbagai fungsi lingkungan seperti pengendali erosi dan longsor, penghasil oksigen, dan pengatur tata air DAS. Badan Pertanahan Nasional menetapkan lahan pada ketinggian di atas 1000 m dpl dan lereng  $>45\%$  sebagai kawasan usaha terbatas, dan diutamakan sebagai kawasan hutan lindung. Sementara, Departemen Kehutanan menetapkan lahan dengan ketinggian  $>2000$  m dpl dan/ atau lereng  $>40\%$  sebagai kawasan lindung (PERATURAN MENTERI PERTANIAN No.47/ Permentan/OT.140/10/2006). Adapun tanah berkontur yang sudah diatur didalam peraturan SK Mentan No.837/KTPS/Um/11/1980, kemiringan lahan dibagi kedalam beberapa kategori.

**Tabel 2.** Klasifikasi Kemiringan Lahan SK Mentan No. 837/KPTS/Um/11/1980

No	Kemiringan Lahan	Deskripsi
1	0 – 8 %	Datar
2	8 – 15 %	Ladai
3	15 – 25 %	Agak Curam
4	25 – 45 %	Curam
5	> 45 %	Sangat Curam

Sumber : Utami, 2015

Bentuk lereng merupakan wujud visual lereng pada suatu sekuen lereng. Lereng biasanya terdiri dari bagian puncak (*crest*), cembung (*convex*), cekung (*concave*), dan kaki lereng (*lower slope*). Daerah puncak (*crest*) merupakan daerah rawan erosi yang paling tinggi dibandingkan dengan daerah dibawahnya, demikian pula lereng tengah yang kadang cembung atau cekung mendapat gerusan aliran permukaan relatif lebih besar dari puncaknya sendiri, sedangkan kaki lereng merupakan daerah endapan (Salim, 1998). Bentuk lereng dan kemiringan lereng diatas tentunya harus memperhatikan penggunaan lahannya. Arsyad (2000) mengartikan penggunaan lahan sebagai setiap bentuk campur tangan manusia terhadap lahan dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya. Penggunaan lahan merupakan hasil dari upaya manusia yang sifatnya terus menerus dalam memenuhi kebutuhannya terhadap sumberdaya lahan yang tersedia. Untuk dapat memberikan manfaat ekonomi dan lingkungan yang sebesar-besarnya bagi masyarakat luas, lahan pegunungan perlu dikelola secara optimal. Rencana wisata khususnya pada lahan berkontur di pegunungan yang menjadi tren saat ini adalah

eksplorasi terhadap keindahan asli alam di lokasi tersebut dan bahkan hasil produk alam tersebut yang dapat mendatangkan profit.

### **Wisata Berkelanjutan**

Menurut Dinas Pariwisata dan Budaya Provinsi Jawa Barat (2010), macam / jenis wisata yang berkelanjutan dapat dikelompokkan menjadi:

- a) Wisata Alam: pantai, pegunungan, hutan, sungai, air terjun, perkebunan/pertanian, peternakan/perikanan, danau, gua, mata air, dan *outbound*.
- b) Wisata Budaya: upacara adat, peninggalan sejarah, makam, situs purbakala, kampung adat, permainan tradisional, rumah adat, keraton, makanan tradisional, kesenian, tarian,
- c) Wisata Kriya/Kerajinan: angklung, batik, wayang, alat musik/gamelan, dan perkakas rumah tangga.

Menurut Muzha (2013), Didalam sebuah kawasan wisata tidak beranjak pada fasilitas pendukungnya adalah segala sarana yang memungkinkan agar sarana pariwisata dapat hidup dan berkembang serta dapat memberikan pelayanan kepada wisatawan untuk memenuhi kebutuhan mereka yang beraneka ragam. Sarana dan prasarana pengembangan pariwisata mulai dari sarana pokok (hotel, rumah makan, dan biro perjalanan), sarana pelengkap (sarana rekreasi dan sarana olah raga), dan sarana penunjang (panti pijat). Prasarana umum dan prasarana kebutuhan pokok pola hidup modern dan tersebar dengan baik.

**Ekowisata Dan Agrowisata (Eko-Agrowisata)**  
Bentuk wisata yang sedang tren di daerah pegunungan akhir-akhir ini adalah jenis wisata yang memberdayakan hasil bumi sebagai bentuk atraksi yang disajikan untuk menarik dan memberi ilmu bagi wisatawan, salah satunya adalah ekowisata dan agrowisata. Rumusan mengenai Ekowisata menurut Simposium Ekowisata di Bogor (1996), yakni sebagai penyelenggaraan kegiatan wisata yang bertanggung jawab di tempat-tempat alami dan/atau daerah-daerah yang dibuat dengan kaidah alam, yang mendukung berbagai upaya pelestarian lingkungan (alam dan budaya) dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat setempat (Damayanti dkk., 2003). Sedangkan menurut Departemen (2005) diartikan sebagai kegiatan perjalanan wisata dengan tidak merusak atau mencemari alam dengan tujuan untuk mengagumi dan menikmati keindahan alam, hewan atau tumbuhan liar di lingkungan alamnya serta sebagai sarana pendidikan. Untuk Agrowisata pengertiannya adalah suatu usaha yang memanfaatkan aspek pertanian sebagai obyek wisata.

Tujuannya lebih menekankan pada menambah pengetahuan pengalaman rekreasi, dan hubungan usaha di bidang pertanian. Kesamaan dua jenis wisata ini adalah pemanfaatan sumberdaya alam sebagai objek wisata di suatu daerah yang diharapkan dapat menarik banyak wisatawan untuk datang dan mengunjunginya selama dan sesering mungkin. Pengembangannya dapat diarahkan dalam bentuk ruangan tertutup (seperti museum

atau "showroom"), ruangan terbuka (taman atau lansekap), atau kombinasi antara keduanya. Sektor pariwisata, termasuk eko dan agrowisata dapat maju dan berkembang apabila memenuhi beberapa persyaratan, seperti (Spillane, 1994):

- a) *Attractions*, adanya objek yang atraktif/ menarik dan unik, seperti pemandangan alam yang indah dan unik seperti hamparan kebun/ lahan pertanian, pantai dan laut, bukit dan pegunungan serta lembah air terjun, keindahan taman, budaya dan kesenian lokal yang khas.
- b) *Facilities* (fasilitas, sarana dan prasarana), fasilitas yang diperlukan berupa sarana umum, telekomunikasi, hotel dan restoran.
- c) *Transportation*, transportasi umum, terminal bis, sistem keamanan penumpang, sistem informasi perjalanan, kepastian tarif, peta kota/objek wisata.
- d) *Infrastructure*, adalah aspek berupa sarana jalan darat (bila memungkinkan sarana sungai atau lainnya), pengairan, jaringan komunikasi, fasilitas kesehatan, sumber listrik dan energi, sistem pengelolaan limbah/ sampah/kotoran/pembungan air, dan sistem keamanan.
- e) *Hospitality*, secara umum merupakan aspek non fisik yaitu keramah-tamahan masyarakat, hal ini akan menjadi cerminan keberhasilan sebuah sistem pariwisata yang baik.

#### **Potensi dan Kendala Wisata di Lahan Berkontur**

Pengembangan wisata diharapkan dapat menyesuaikan dengan kapabilitas, tipologi, dan

fungsi ekologis lahan sehingga akan berpengaruh langsung terhadap kelestarian sumber daya lahan dan pendapatan petani serta masyarakat sekitarnya. Pengembangan wisata pada gilirannya akan menciptakan lapangan pekerjaan, karena usaha ini dapat menyerap tenaga kerja dari masyarakat pedesaan, sehingga dapat menahan atau mengurangi arus urbanisasi yang semakin meningkat saat ini. Manfaat yang dapat diperoleh dari wisata adalah melestarikan sumber daya alam, melestarikan teknologi lokal, seni dan budaya lokal, dan meningkatkan pendapatan petani/masyarakat sekitar lokasi wisata.

Membangun fasilitas fisik komersial di atas lahan berkontur yang signifikan akan sangat kaya akan kreasi ruang, mengingat pemanfaatan lahan di tanah berkontur menciptakan ruang yang dapat tersembunyi di antara ruang lainnya. Di atas tanah berkontur akan terlihat hanya dua lantai karena satu lantai lainnya berfungsi seperti basement atau lantai bawah tanah. Padahal, basement ini memanfaatkan tanah yang cekung dari permukaan.

Dibandingkan dengan bangunan yang berada di atas tanah berkontur, perbedaannya menjadi tambah tajam karena ketinggian tanah yang tak sama. Rancangan bangunan pun harus disesuaikan terutama dengan menambah tangga. Walaupun banyak perancang dengan keahliannya dapat membaurkan perpindahan ketinggian lantai dengan bentuk-bentuk *split level* atau *mezzanine*. Lahan berkontur bila

dilolah dan dapat memanfaatkan dengan baik sangat menguntungkan dari overview yang didapat dan dari arsitektural. Kelebihan dari kondisi tanah berkontur antara lain adalah kita dapat mendapatkan arah pandang lebih baik terutama ke arah depan apalagi arah depan tersebut lebih rendah dari skala visual kita. Sehingga dengan kondisi seperti ini pemandangan dan arah pandangan di depan kita dapat dinikmati secara maksimal dan leluasa dibanding dengan skala pandang yang sejajar arah mata.

#### **METODE PENELITIAN**

Metode Penelitian digunakan secara keseluruhan adalah jenis penelitian kualitatif. Metode kualitatif tersebut dipilih karena dianggap paling sesuai untuk topik penelitian yang bertujuan mengembangkan teori, merumuskan teori baru atau sejenisnya (Suryana, 2010). Secara umum, metode yang akan digunakan dalam pelaksanaan penelitian disertasi mengacu pada metode penelitian terapan. Metode penelitian terapan yang digunakan utamanya adalah tahapan eksplorasi objek terapan dan solusi desain. Metode yang digunakan pada tiap tahap diuraikan pada tahap penelitian berikut.

#### **Tahapan Penelitian**

Berikut adalah enam tahapan penelitian yang akan dilaksanakan, mengacu pada siklus reguler penelitian untuk mencapai optimalisasi dan validitas hasil penelitian dan mengadopsi cara berpikir desain (*design thinking*):

## 1. Eksplorasi

Berupa deskripsi dan pengertian umum tentang jenis area komersial, dari karakteristik serta potensinya pada lahan berkontur. Implementasi eksplorasi dilakukan dari data pustaka untuk mendapatkan pemahaman deskripsi dan dari lapangan untuk memperoleh karakteristik fisik, dimensi dan visual secara langsung.

## 2. Identifikasi

Mendefinisikan dengan deskripsi, menyeleksi dan mengkласifikasi, mensintesakan dan memetakan permasalahan dari bentuk-bentuk obyek elemen produk dan visual di lapangan. Tahap ini dilakukan dengan mengkaji lebih dalam karakter dan potensi dari lahan berkontur serta jenis komersial sebagai parameter.

## 3. Ideasi

Mengkreasikan ide alternatif solusi dengan sketsa-sketsa desain berdasarkan hasil identifikasi kemudian di kembangkan dengan tren wisata yang akan datang.

## 4. Visualisasi

Mewujudkan ide yang muncul dalam bentuk gambar (utama sebagai luaran penelitian tahap ini), atau bahkan skema rencana untuk perkembangan wisata dilahan aset Dinas Perhutani yang berkontur.

## 5. Evaluasi

Dilakukan dengan mengevaluasi masalah yang muncul terkait desain solusi maupun strategi pemasarannya. Kegiatan ini diusulkan melalui diskusi kelompok kecil dan dalam komunitas dengan peminatan

keilmuan yang sejenis.

## 6. Persuasi

Dilakukan dengan melakukan presentasi berkala sesuai jadwal dan seminar serta publikasi ilmiah sebagai bagian dari pertanggungjawaban penelitian.

## Sumber Data

Sumber data yang dipakai pada penelitian ini meliputi kajian literatur wawancara dan observasi lokasi.

- Kajian literatur

Sumber data berupa pustaka diberlakukan pada tahapan penelitian eksplorasi, ideasi, visualisasi, dan persuasi. Pengumpulan data eksplorasi dilakukan dengan mengkaji dokument dan arsip terhadap sumber data penelitian atau jurnal diantaranya: data dan teori global dan spesifik tentang potensi lahan berkontur, buku-buku dan media pustaka lain yang membahas tentang jenis-jenis komersial yang dipengaruhi oleh kondisi alam.

- Wawancara

Sumber data primer berupa informasi dari perseorangan maupun kelompok yang digali dengan teknik memberikan pertanyaan maupun pernyataan tentang kondisi maupun isu yang ada pada lahan maupun aspek lainnya guna memperkaya data dalam penelitian ini.

- Observasi lokasi

Objek penelitian (*place*) sebagai sumber data utama untuk kajian terapan ini diberlakukan pada tahap eksplorasi hingga evaluasi. Lokasi objek penelitian yang direncanakan

adalah tempat-tempat komersial yang tidak hanya berupa bangunan gedung tetapi dapat berupa pemanfaatan lahan lainnya guna meningkatkan profit dari lahan berkontur tersebut.

### Analisis Data

Analisis dilakukan pada tiap aspek sumber data kemudian dielaborasi sehingga akan muncul beberapa kriteria hasil potensi lahan dan potensi jenis komersial yang akan menjadi pilihan investor yang sudah memiliki kelebihan masing-masing.

### HASIL ANALISA DAN PEMBAHASAN

Pada pembahasan ini mengambil kasus lahan aset Dinas Perhutani yang akan dianalisa menurut kaidah analisa lahan pada obyek arsitektur. Dari analisa ini akan diturunkan beberapa usulan jenis komersial sesuai dengan pemanfaatannya secara zona, alur sirkulasi dan hubungannya dengan aspek lingkungan yang ada. Obyek atau lahan yang digunakan dalam menganalisa adalah lahan aset perhutani di area Gunung Bunder yang berbatas langsung dengan jalan lingkungan area wisata Curug Cihurang.

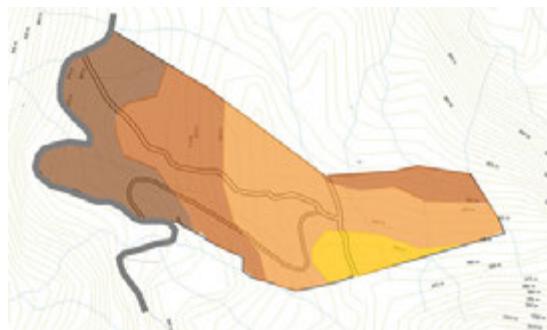
### Pemetaan Kontur



Gambar 1. Kondisi Lahan Aset Dinas Perhutani dengan Garis Kontur

Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2016

Analisa awal yang dilakukan adalah pengambilan data eksisting mengenai karakter lahan, khususnya kondisi kontur lahan. Menurut data kontur yang telah didapat, maka dapat dipetakan menurut ketinggian kontur atau pengelompokan berdasarkan nilai pada garis kontur terdekat. Seperti gambar berikut yang menjelaskan bahwa pengelompokan kontur didasarkan pula dari nilai interval kontur yang berdekatan, jarak interval yang digunakan antar garis kontur adalah 5 m dengan pengelompokan 1-5 garis kontur, sehingga dapat terlihat kelompok dengan warna yang lebih terang adalah lahan dengan kontur relatif lebih tinggi dari lahan lainnya.



Gambar 2. Pemetaan Lahan Aset Dinas Perhutani Sesuai Ketinggian  
Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2016

### Analisa Garis Kontur

Pemetaan kontur diatas, dilanjutkan dengan analisa kondisi lahan yang relatif datar ataupun lahan yang memiliki kondisi yang curam, yaitu dengan mengamati jarak garis kontur. Lahan tersebut dikatakan relatif datar jika memiliki jarak yang cukup lebar dari garis 1 ke garis berikutnya dan sebaliknya dikatakan lahan tersebut

curam apabila terdapat garis yang kontur yang berdempatan, semakin berdekatan garis interval kontur tersebut maka akan semakin curam kondisi lahan. Pada gambar dibawah, pemetaan yang dilakukan merujuk pada kecenderungan yang memiliki jarak garis kontur berjauhan, sehingga dapat dimungkinkan di area itu dapat direncanakan untuk didirikan sebuah bangunan.



**Gambar 3.** Pemetaan Lahan Aset Dinas Perhutani dengan Kondisi Kontur  
Sumber : Analisa Pribadi, 2016

### Analisa Zona

Setelah didapatkan beberapa area yang relatif datar pada lahan, maka dapat dikaitkan dengan kajian teori mengenai penggunaan lahan berkontur. Bahwa lahan yang akan dipakai untuk aktifitas kegiatan lingkungan bina atau wisata hendaknya dipilihkan yang memiliki kondisi kontur lahan relatif datar sehingga memudahkan mobilitas dan pergerakan manusia dari satu tempat ke tempat lain. Namun tidak demikian halnya dengan bangunan, bangunan memang akan lebih menguntungkan bila direncanakan didirikan pada lahan yang relatif berkontur tetapi tidak semua jenis bangunan yang dapat didirikan.



**Gambar 4.** Kondisi Lahan Aset Dinas Perhutani dengan Zona Peruntukan Komersial  
Sumber : Analisa Pribadi, 2016

Ada beberapa jenis bangunan yang justru menggunakan kondisi lahan miring tersebut untuk mendapatkan ruang yang lebih banyak atau bahkan mendapatkan view yang lebih baik dari bangunan yang terletak pada lahan relatif datar nantinya. Tidak hanya itu beberapa area yang berdekatan dengan jalan akan lebih menguntungkan jika direncanakan dengan fungsi bangunan publik seperti area parkir dengan bangunan *restaurant* atau *cafe*, yang justru membutuhkan keramaian orang untuk memutar roda ekonominya. Selain itu keuntungan di samping jalan adalah memudahkan dalam hal operasional usaha seperti *loading* atau bongkar muat barang kebutuhan resto atau cafe serta cenderung memiliki kemudahan dalam akses transportasi.

Sedangkan pada area-area dalam atau area tengah akan menguntungkan jika direncanakan sebagai area tempat hunian atau hotel atau bahkan *resort*, dengan kondisi lingkungan yang jauh dari kebisingan kendaraan bermotor.

Potensi lain yang terdapat di lahan aset ini adalah bersebelahan dengan curug (air terjun), sebagai nilai tambah bahwa lahan ini mampu menjadi pendukung atau bahkan curug tersebut menjadi daya tarik tertentu, sehingga view yang didapat menarik.

### Potensi Area Komersial

Analisa pada lahan aset Dinas Perhutani diatas mendapatkan beberapa zona yang mampu mewakili peningkatan pendapatan baik bagi investor maupun pihak perhutani, diantaranya adalah zona parkir dan *restaurant*.

Analisa pada lahan aset Dinas Perhutani diatas mendapatkan beberapa zona yang mampu mewakili peningkatan pendapatan baik bagi investor maupun pihak perhutani, diantaranya adalah zona parkir dan *restaurant*.

Potensi pada lahan aset Dinas Perhutani lainnya adalah zona yang terletak lebih dalam dari jangkauan jalan raya utama. Kondisi dataran lahan yang relatif datar dan memiliki vegetasi peneduh serta letak yang cenderung lebih tinggi, tentunya sangat menarik jika diusulkan sebuah area untuk menginap berupa *glam camp* atau area untuk *camping* namun dikelola oleh pihak investor.

Selain *glam camp*, usulan yang potensial dijadikan area penginapan adalah area *tree house* yang terletak bersebelahan dengan obyek wisata curug, sehingga secara visual mendapatkan view yang baik ke arah curug namun tetap lokasi terletak jauh didalam lahan aset, sehingga tidak terdengar bising. Secara visual dapat dilihat pada gambar dibawah ini yang mana *tree house* tetap menjadi hunian bernuansa alam tanpa menutupi atau



**Gambar 5.** Potensi Lahan Aset Dinas Perhutani sebagai Zona Resto dan Parkir  
Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2016



**Gambar 6.** Potensi Lahan Aset Dinas Perhutani sebagai Zona Glam Camp  
Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2016



**Gambar 7.** Potensi Lahan Aset Dinas Perhutani sebagai Zona Tree House  
Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2016

merusak lingkungan, khususnya keberadaan pohon disekitarnya. Potensi lainnya yang dapat menarik banyak wisatawan adalah wisata ekologi dengan

mengusung kekayaan sumber daya alam dan kehidupan flora-fauna. Potensi ini juga termasuk ke dalam wisata edukasi yang berkelanjutan



Gambar 8. Potensi Lahan Aset Dinas Perhutani sebagai Zona Wisata Edukasi

Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2016

## KESIMPULAN

Secara keseluruhan, terdapat tiga hal penting yang dapat disimpulkan.

1. Identifikasi potensi area komersial pada lahan berkontur selain didasarkan pada kondisi fisik lahan, namun harus memperhatikan pula tujuan rencana kawasan lahan tersebut. Dalam penelitian ini terdapat mengenai 2 hal isu penting yang perlu dilakukan analisa yaitu karakter lahan dengan kemiringan lahan dan jenis bangunan komersial yang tepat untuk wisata area pegunungan.
2. Lahan berkontur memiliki kekurangan secara fisik bila diolah menjadi bagian dari lingkungan bina, tetapi pada dasarnya jika lahan awal direncanakan dan didesain dengan

baik maka kekurangan tersebut menjadi sebuah nilai tambah guna meningkatkan daya tarik wisata, seperti mendapatkan overview pemandangan yang lebih baik, pemanfaatan suasana lahan sebagai ruang-ruang pendukung.

3. Hasil analisa pada lahan asset Dinas Perhutani diatas mendapatkan beberapa zona yang mampu mewakili peningkatan pendapatan baik bagi investor maupun pihak perhutani, diantaranya adalah zona parkir dan restoran, zona penginapan (*glam camp* dan *tree house*) dan zona wisata edukasi.

Penelitian ini perlu dilanjutkan dengan pertanyaan-pertanyaan tema yang lebih fokus

terhadap peruntukan (zonasi) yang dipengaruhi oleh kondisi lahan. Jumlah sumber data mengenai karakteristik aset Dinas Perhutani khususnya lahan yang memiliki kontur lebih diperbanyak dengan hasil yang muncul secara detail mengacu kepada analisis yang dilakukan, mengingat masing-masing jenis komersial mempunyai kelebihan dan kekurangannya.

#### **DAFTAR RUJUKAN**

- Arsyad, S. (2000). Konservasi Tanah dan Air. Cetakan Ketiga. Institut Pertanian Bogor Press, Bogor.
- Frick, Heinz. (2002). Membangun dan Menghuni Rumah di Lereng. Yogyakarta: Kanisius.
- Hakim, Rustam. (2003). Arsitektur Lansekap Manusia, Alam dan Lingkungan. Jakarta : Universitas Trisakti
- [https://www.setneg.go.id/baca/index/pariwisata\\_lokomotif\\_baru\\_penggerak\\_ekonomi\\_indonesia](https://www.setneg.go.id/baca/index/pariwisata_lokomotif_baru_penggerak_ekonomi_indonesia)
- Muhza, Vianda K., dkk. (2013). Pengembangan Agrowisata Dengan Pendekatan Community Based Tourism (Studi pada Dinas Pariwisata Kota Batu dan Kusuma Agrowisata Batu). Jurusan Administrasi Publik, Fakultas Ilmu Administrasi, Universitas Brawijaya, Malang : Jurnal Administrasi Publik.
- Peraturan Menteri Pertanian Nomor: 47/Permentan/Ot.140/10/2006 Tentang Pedoman Umum Budidaya Pertanian Pada Lahan Pegunungan
- Riverdale & IDEO. (2011). Design Thinking for Educators. Page 4
- Salim, E.H. (1998). Pengelolaan Tanah. Karya Tulis. Bandung : Jurusan Ilmu Tanah Fakultas Pertanian Universitas Padjadjaran.
- Sugiarto, Eddy C. (2019). *Pariwisata, Lokomotif Penggerak Ekonomi Indonesia*. Sydney: Shelter NSW.
- Suryana. (2010). Metodologi Penelitian: Model Praktis Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif. Bandung. Universitas Pendidikan Indonesia
- Utami, dkk. (2015). Pengaruh Lahan Berkontur Terhadap Tatanan Ruang Dalam Pada Desain Rumah Tinggal. Jurnal Reka Karsa No.1, Vol 3. Bandung : Jurusan Teknik Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Institut Teknologi Nasional.