

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Lahan sebagai wadah dan ruang merupakan sumber daya fisik wilayah utama yang sangat penting untuk diperhatikan dalam perencanaan tata guna lahan. Sumber daya fisik lahan diantaranya topografi, geologi maupun sifat tanah sangat menentukan potensinya untuk berbagai jenis penggunaan, baik sebagai tempat mendirikan bangunan maupun untuk bercocok tanam. Sehingga, lahan berfungsi sebagai modal dasar pembangunan nasional, baik sebagai aset ekonomi maupun sumber daya alam, yang memerlukan optimasi dalam pemanfaatannya.

Lahan merupakan unsur fungsional dari suatu pembangunan. Namun, dalam penggunaan tertentu lahan memiliki keterbatasan fisik untuk pengembangannya. Hal ini sejalan dengan konsep ambang batas yaitu pembangunan kota pada umumnya menghadapi keterbatasan fisik yang berasal dari lingkungan alam dan buatan. Keterbatasan tersebut menimbulkan hambatan bagi pembangunan kota (Jerzy Kozlowski, 1997).

Kota Batu merupakan salah satu kota yang baru terbentuk pada tahun 2001 sebagai pecahan dari Kabupaten Malang. Sebelumnya wilayah Kota Batu merupakan bagian dari Sub Satuan Wilayah Pengembangan 1 (SSWP 1) Malang Utara. Dinamika perkembangan wilayah Kota Batu saat ini lebih mengarah pada perkembangan Kota Batu ke depan sebagai sentra pertanian dan sentra wisata dengan ikon Kota Batu sebagai “Kota Wisata”.

Secara astronomis kota ini terletak di $112^{\circ}17'10,90''$ - $122^{\circ}57'11''$ Bujur Timur dan $7^{\circ}44'55,11''$ - $8^{\circ}26'35,45''$ Lintang Selatan. Secara administratif Kota Batu terdiri dari 3 kecamatan, yaitu Bumiaji, Batu, dan Junrejo. Luas wilayah Kota Batu 19.908,72 Ha. Kota Batu terletak 800 meter diatas permukaan laut, dengan kondisi topografi berupa pegunungan dan perbukitan dengan temperatur rata-rata $21,5^{\circ}\text{C}$. Keadaan geologi Kota Batu dipengaruhi oleh daerah pegunungan yang mengelilinginya. Jenis tanah andosol mendominasi sebagian besar Kota Batu yakni seluas 6231,12 Ha.

Secara umum Kota Batu dapat dibagi menjadi 2 bagian utama, yaitu daerah dataran dan daerah lereng atau bukit dengan proporsi yang lebih luas. Sebelah utara dan barat Kota Batu merupakan daerah ketinggian yang bergelombang sedangkan daerah timur dan selatan merupakan daerah yang relatif datar. Berdasarkan RTRW Kota Batu tahun 2010-2030, diketahui bahwa 71% dari luas wilayah Kota Batu mempunyai kemiringan lebih dari 15%. Kemiringan antara 15-25% seluas 1799,37 Ha atau sebesar 12%, kemiringan 25%-40% seluas 4529,85 Ha atau sebesar 30% dan kemiringan lebih dari 40% seluas 4493,33 Ha atau sebesar 29 % dari luas wilayah Kota Batu.

Kota Batu memiliki visi sebagai kota wisata dan agropolitan di Jawa Timur. Visi tersebut menunjukkan keseriusan pemerintah Kota Batu dalam mengembangkan sektor pariwisata dan menjadikan sektor pariwisata sebagai sektor unggulan. Saat ini, pembangunan pariwisata Kota Batu berkembang sangat pesat terutama perkembangan pariwisata buatan dan pembangunan berbagai akomodasi wisatanya. Pembangunan yang terus meningkat berbanding terbalik dengan keberadaan lahan yang semakin berkurang, terutama dikarenakan keterbatasan lahan di Kota Batu yang sebagian besar berkelerengan antara 25% sampai dengan lebih dari 40%. Bentang alam yang demikian menjadi faktor penghambat dalam pembangunan pariwisata di Kota Batu. Disebutkan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No 41 tahun 2007 bahwa lahan untuk kawasan pariwisata mempunyai kriteria kemiringan lereng, curah hujan, daya dukung tanah, drainase, jenis tanah dan tidak pada daerah labil. Dengan kondisi topografi yang mempunyai kelerengan curam, akan membatasi kegiatan pengembangan terutama pembangunan dengan konstruksi beban yang berat seperti pembangunan pariwisata buatan, hotel, resort, dan lain sebagainya.

Seiring dengan perkembangan pariwisata buatan di Kota Batu, pembangunan hotel dan berbagai sarana akomodasi wisata juga terus bertambah. Pada tahun 2008, terdapat 399 hotel dan akomodasi dengan 3.295 kamar (RIPPDA Kota Batu 2010-2025). Dan pada tahun 2010 jumlah hotel meningkat menjadi 411 hotel (Kota Batu Dalam Angka 2010). Kota Batu juga akan membangun lima hotel baru pada tahun 2012 (berita jatim.com diakses tanggal 15 maret 2012).

Semakin banyak pembangunan akomodasi yang juga berkembang menjadi objek wisata diantaranya, Klub Bunga, Villa Panderman Hill, Graha Palm, Batu Indah, dan villa Songgoriti (RIPPDA Kota Batu 2010-2025). Akomodasi tersebut menyediakan fasilitas rekreatif seperti kolam renang, fasilitas outbond dan juga fasilitas untuk ruangan meeting dan sebagainya. Fungsi ganda yang dimiliki hotel dan resort ini juga menjadi daya tarik tersendiri bagi wisatawan yang berkunjung ke Kota Batu.

Selain itu, meningkatnya pembangunan akomodasi kemungkinan dikarenakan banyaknya minat investasi dari pihak swasta. Minat investasi di bidang pariwisata Kota Batu sangat tinggi bahkan saat ini mencapai 1,5 triliun. Pemerintah Kota Batu juga menjamin kemudahan perizinan bagi investor wisata. Kemudahan perizinan ini mengakibatkan marak terjadinya konversi lahan hijau di Kota Batu terutama berkurangnya lahan hutan, pertanian dan RTH. Dalam kurun waktu tiga tahun periode 2008-2011 luasan hutan berkurang 4676,39 Ha. Pada tahun 2008 seluas 11,227 Ha menjadi 6.550,61 Ha pada tahun 2011. Alih fungsi lahan tersebut akan berdampak terhadap lingkungan seperti ancaman bencana banjir dan tanah longsor.

Tidak dipungkiri bahwa peningkatan pembangunan akomodasi di Kota Batu menunjukkan kesuksesan Kota Batu sebagai Kota Wisata. Akan tetapi, peningkatan pembangunan akomodasi tersebut mengakibatkan perkembangan pariwisata tersebut lebih bersifat ekstraktif yang lebih didominasi kepentingan ekonomi dibandingkan dengan kepentingan ekologi. Dengan menjamurnya usaha-usaha akomodasi mengakibatkan berkurangnya jumlah lahan potensial di Kota Batu hanya untuk pembangunan pariwisata dan akomodasinya. Pengembangan sektor pariwisata yang berlebihan akan berpengaruh terhadap daya dukung lingkungan dan lahan di Kota Batu. Dampak yang paling dikhawatirkan adalah terjadinya bencana alam. Dengan kemiringan lahan yang curam yaitu antara 15% sampai dengan lebih dari 40%, bencana yang rentan terjadi adalah erosi tanah atau longsor (RTRW Kota Batu 2010-2030). Menurut pusat vulkanologi dan mitigasi bencana, sifat lereng akan mempengaruhi kecepatan longsor tanah. Semakin curam lereng maka kecepatan air permukaan makin tinggi. Sehingga,

perkembangan pariwisata Kota Batu harus lebih memperhatikan aspek daya dukung lahan dan lingkungan.

Daya dukung lingkungan merupakan kemampuan lingkungan hidup untuk mendukung perikehidupan manusia dan makhluk hidup lainnya (UU No. 32 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup). Daya dukung suatu wilayah menjadi faktor penting yang harus diperhatikan agar proses pembangunan yang dilaksanakan dapat berkelanjutan dalam arti mampu memenuhi kebutuhan masa kini tanpa mengabaikan kemampuan generasi mendatang dalam memenuhi kebutuhannya. Sehingga, setiap upaya pemanfaatan sumberdaya alam untuk kegiatan pembangunan haruslah berwawasan lingkungan (Soemarwoto, 1987)

Penelitian ini akan mengkaji tentang perkembangan akomodasi wisata Kota Batu berdasarkan unsur fisik alamiah dan fungsionalnya. Maka, sesuai dengan uraian di atas penulis mengangkat penelitian dengan judul: Kesesuaian Keberadaan Akomodasi Wisata Kota Batu Terhadap Unsur Fisik Alamiah dan Fungsional.

1.2 Identifikasi Masalah

- Sebagian besar wilayah Kota Batu mempunyai kelerengan antara 15% sampai dengan lebih dari 40% dengan luas 15477,76 Ha atau sebesar 72% dari luas wilayah Kota Batu. Kondisi topografi yang curam akan membatasi pengembangan kawasan terbangun terutama terkait dengan pengembangan kegiatan pembangunan hotel.
- Dengan diberikannya kemudahan perizinan bagi para investor wisata, mengakibatkan pembangunan hotel semakin meningkat. Pada tahun 2008, terdapat 399 hotel dan akomodasi dengan 3.295 kamar (RIPPDA Kota Batu 2010-2025). Dan pada tahun 2012 akan dibangun lima hotel baru (berita jatim.com diakses tanggal 15 maret 2012). Hal ini menyebabkan terjadinya alih fungsi lahan-lahan pertanian, RTH, dan hutan menjadi kawasan terbangun.
- Penggunaan lahan untuk kegiatan pariwisata terutama terkait dengan pembangunan akomodasi wisata kurang sesuai dikarenakan sebagian besar lahan di Kota Batu berkelerengan antara 15% sampai dengan lebih dari 40%.

Sehingga, pembangunan akomodasi pada lahan berlereng curam akan menambah beban pada lahan.

- Kondisi kelerengan yang curam juga menyebabkan Kota Batu rentan terhadap bencana longsor. Menurut pusat vulkanologi dan mitigasi bencana, sifat lereng akan mempengaruhi kecepatan longsor tanah. Semakin curam lereng maka kecepatan air permukaan makin tinggi.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan diatas, rumusan masalah yang diambil dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana karakteristik pemanfaatan lahan Kota Batu untuk kegiatan pariwisata berdasarkan unsur fisiografi dan fungsional?
2. Bagaimana tingkat kesesuaian keberadaan akomodasi wisata Kota Batu terhadap unsur fisiografi dan fungsional?

1.4 Tujuan Penelitian

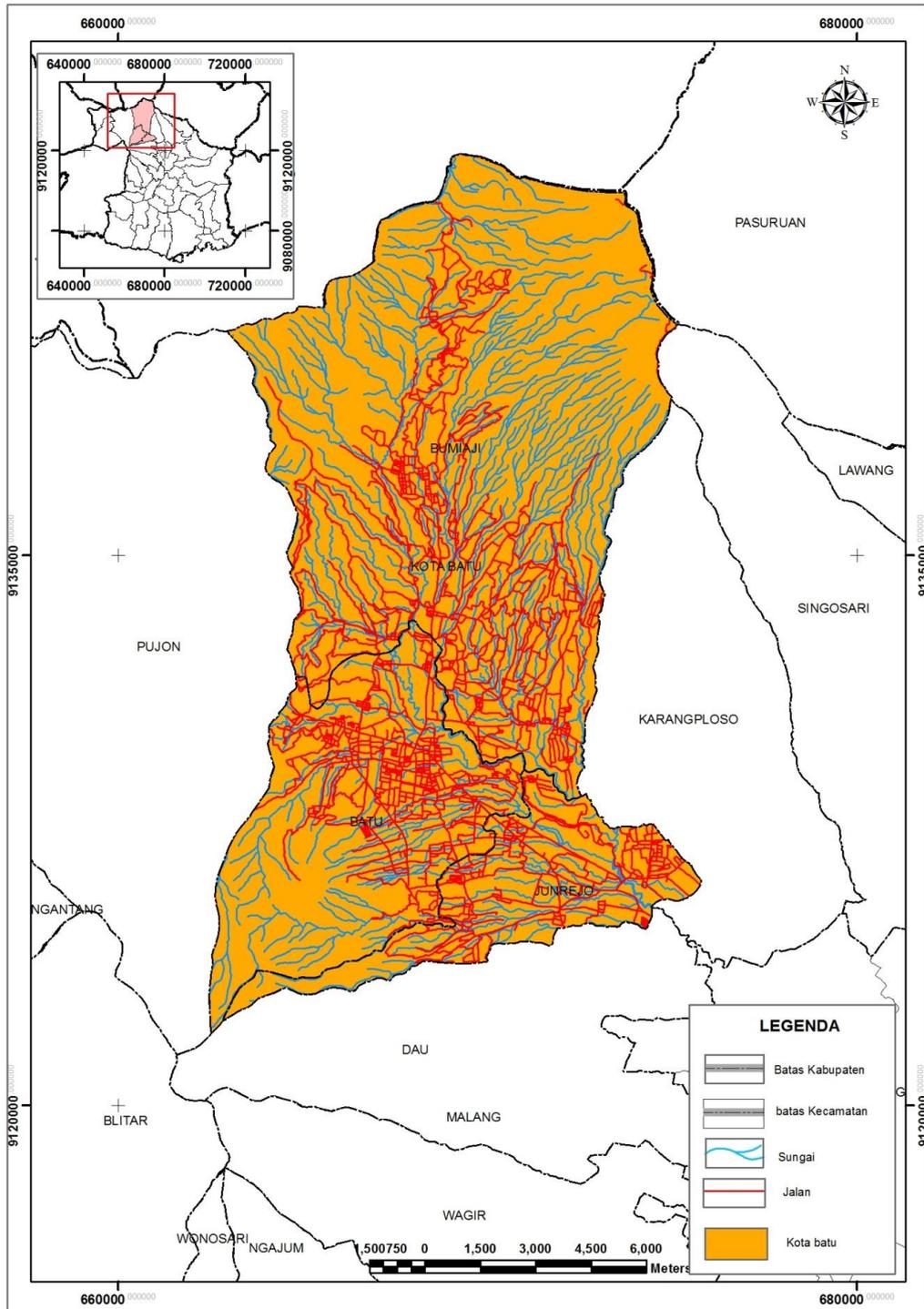
1. Mengidentifikasi karakteristik pemanfaatan lahan untuk kegiatan pariwisata berdasarkan unsur fisiografi dan fungsional.
2. Mengetahui tingkat kesesuaian keberadaan akomodasi wisata Kota Batu terhadap unsur fisiografi dan fungsional.

1.5 Ruang Lingkup Studi

1.5.1. Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah untuk penelitian ini adalah Kota Batu yang terdiri dari 3 kecamatan yaitu Kecamatan Junrejo, Kecamatan Batu dan Kecamatan Bumiaji. Luas wilayah Kota Batu 19.908,72 Ha dengan batas-batas administrasi sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Kabupaten Mojokerto dan Kabupaten Pasuruan
- Sebelah Selatan : Kabupaten Blitar dan Kabupaten Malang
- Sebelah Barat : Kabupaten Malang
- Sebelah Timur : Kabupaten Malang.



Gambar 1.1 Peta Administrasi Kota Batu

1.5.2. Ruang Lingkup Materi

Ruang lingkup materi dalam penelitian ini dimaksudkan untuk memberi batasan terhadap pembahasan masalah penelitian. Pembatasan masalah diperlukan agar suatu penelitian dapat terarah dan mencapai sasaran. Adapun pembatasan materinya adalah sebagai berikut:

1. Ruang lingkup penelitian adalah akomodasi wisata yang difokuskan pada hotel - hotel yang berlokasi pada kelerengan lebih dari 15%. Hotel – hotel tersebut meliputi Hotel Jambuluwuk, Hotel Songgoriti, Hotel Kusuma Agrowisata, Hotel Klub Bunga, Hotel Surya Indah dan Hotel Selecta. Penelitian ini tidak membahas akomodasi yang berupa villa dikarenakan perkembangan villa sulit terdeteksi karena villa di Kota Batu masih banyak yang belum mempunyai izin resmi.
2. Mengidentifikasi karakteristik pemanfaatan lahan untuk kegiatan pariwisata di Kota Batu berdasarkan unsur fisik alamiah dan fungsional. Materi yang dibahas meliputi:
 - Unsur fisik alamiah yang diteliti adalah aspek fisik berdasarkan variabel fisik dasar, yang terdiri dari: klimatologi, topografi, kelerengan, tanah, dan hidrologi, serta berdasarkan tingkat kerawanan bencana.
 - Unsur fungsional membahas mengenai intensitas guna lahan yang meliputi KDB, KLB dan jumlah lantai bangunan serta perubahan lahan pada tiap akomodasi. Namun, pada analisis intensitas guna lahan tingkat kedetailan peta yang digunakan hanya terbatas pada skala peta RTRW dengan skala 1:100.000 maka evaluasi yang dilakukan hanya pada skala tersebut.
3. Penilaian kesesuaian keberadaan akomodasi wisata Kota Batu terhadap unsur fisik alamiah dan fungsional, materi yang dibahas meliputi:
 - Unsur fisik alamiah dilihat berdasarkan daya dukung fisik kawasan dengan menganalisis kemampuan suatu kawasan untuk menampung pembangunan akomodasi wisata menggunakan teknik analisis kemampuan dan kesesuaian lahan. Selain berdasarkan kemampuan dan kesesuaian lahan penilaian unsur fisik alamiah juga dilihat dari tingkat kerentanan terhadap bencana longsor.
 - Unsur fungsional dinilai berdasarkan intensitas penggunaan lahan dan perubahan lahan. Intensitas penggunaan lahan meliputi KDB, KLB, dan

jumlah lantai bangunan yang kemudian dibandingkan dengan standar yang intensitas guna lahan Kota Batu. Untuk variabel perubahan lahan dinilai berdasarkan ada tidaknya alih fungsi lahan yang menyimpang dari kebijakan tata ruang Kota Batu dan apakah pembangunan akomodasi tersebut berada pada lahan konservasi.

4. Analisis AHP pada penelitian ini digunakan untuk menentukan tingkat kepentingan dari masing-masing variabel penelitian. Variabel yang digunakan dalam metode AHP ini antara lain, kesesuaian lahan, tingkat kerawanan longsor, KDB, KLB, Jumlah Lantai Bangunan, alih fungsi lahan dan konservasi. Setelah diketahui bobot dari masing-masing variabel, dilakukan teknik skoring untuk menentukan penilaian kesesuaian keberadaan akomodasi wisata terhadap unsur fisik alamiah dan fungsional.

1.6 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Bagi akademisi, diharapkan dapat dijadikan acuan bagi penelitian tentang kesesuaian keberadaan akomodasi berdasarkan unsur fisik alamiah dan fungsional. Unsur fisik alamiah meliputi kesesuaian lahan dan kerawanan longsor serta unsur fungsional meliputi intensitas guna lahan dan perubahan lahan.
2. Bagi pemerintah Kota Batu, diharapkan dapat dijadikan bahan pertimbangan dan rekomendasi dalam pengambilan kebijakan yang berkaitan dengan perencanaan Kota Batu dan pengambilan keputusan pembangunan yang tidak hanya memperhatikan sisi keuntungan ekonomi tetapi juga memperhatikan aspek lingkungan, dan terutama memberikan manfaat bagi kepentingan masyarakat.
3. Bagi masyarakat, penelitian ini diharapkan memberi pengetahuan mengenai kondisi kesesuaian keberadaan akomodasi di Kota Batu

1.7 Sistematika Pembahasan

BAB I PENDAHULUAN

Berisi mengenai latar belakang penelitian ini dilakukan, indentifikasi masalah, rumusan masalah yang dapat diangkat pada wilayah penelitian, juga berisi mengenai tujuan dan manfaat penelitian serta

ruang lingkup dari penelitian ini.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab II ini berisi teori-teori dan kepustakaan yang berkaitan dengan tujuan penelitian yang menjadi dasar dalam melakukan pembahasan terhadap hasil survey yang di peroleh. Adapun teori-teori dan kepustakaan ini diperoleh dari literatur yang beragam seperti *text book*, artikel surat kabar, internet, tesis, skripsi maupun jurnal penelitian

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini memuat tentang metode yang digunakan dalam menganalisis data yang terdiri dari kategori penelitian, ruang lingkup studi, diagram alir studi, metode pengumpulan data dan metode analisis.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan tentang karakteristik wilayah studi berdasarkan unsur fisik alamiah dan fungsional. Analisis kemampuan dan kesesuaian lahan serta analisis intensitas guna lahan dan perubahan lahan untuk menilai tingkat kesesuaian keberadaan akomodasi wisata di wilayah studi.

BAB V PENUTUP

Bab V berisi hasil kesimpulan yang merupakan uraian jawaban dari rumusan masalah dari penelitian yang telah dilakukan, selain itu dalam Bab V ini juga berisi saran kepada instansi terkait agar lebih memperhatikan masukan dan inspirasi dari masyarakat serta diharapkan ada penelitian lanjutan untuk menyempurnakan penelitian ini.

1.8 Kerangka Pemikiran

