



PEMERINTAH KABUPATEN TANAH LAUT
DINAS PARIWISATA

Laporan Akhir

REVIEW MASTER PLAN GUNUNG KAYANGAN



KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas limpahan rahmat dan hidayah-Nya kegiatan “REVIEW MASTER PLAN GUNUNG KAYANGAN” dapat terlaksana dengan baik sebagaimana yang direncanakan.

Laporan Akhir ini memuat uraian mengenai latar belakang kegiatan, tinjauan teori, serta tinjauan kebijakan yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan kota, termasuk kebijakan tata ruang Kabupaten Tanah Laut. Selain itu, laporan ini juga mencakup gambaran umum, analisa, konsep pengembangan wilayah perencanaan, pendekatan perencanaan, rencana investasi, ketentuan pengendalian pelaksanaan, serta pedoman dan indikasi program kegiatan REVIEW MASTER PLAN GUNUNG KAYANGAN.

Kami menyadari bahwa laporan ini masih memerlukan penyempurnaan. Namun demikian, penyusun telah berusaha semaksimal mungkin untuk menyajikan laporan yang lengkap dan dapat dipertanggungjawabkan. Dengan demikian, kritik dan saran yang konstruktif sangat kami harapkan guna peningkatan kualitas laporan kajian di masa yang akan datang.

Pada kesempatan ini, kami menyampaikan terima kasih dan penghargaan kepada seluruh pihak yang telah memberikan dukungan, kontribusi, serta kerja sama dalam proses penyusunan laporan ini.

Pelaihari, Desember 2025

Konsultan

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	ii
DAFTAR TABEL	iv
DAFTAR GAMBAR.....	v
 BAB I PENDAHULUAN	
BAB I PENDAHULUAN	I-1
1.1 LATAR BELAKANG	I-1
1.2 MAKSUD, TUJUAN DAN SASARAN.....	I-11
1.2.1 Maksud.....	I-11
1.2.2 Tujuan	I-12
1.2.3 Sasaran.....	I-12
1.3 RUANG LINGKUP	I-12
1.3.1 Ruang Lingkup Kegiatan	I-12
1.4 DASAR HUKUM	I-12
1.5 SISTEMATIKA PEMBAHASAN	I-14
 BAB II TINJAUAN TEORI	
BAB II TINJAUAN TEORI.....	II-1
2.1 TINJAUAN TEORI.....	II-1
2.1.1 Pengertian Pariwisata	II-1
2.1.2 Jenis-Jenis Pariwisata	II-1
2.1.3 Daya Tarik Wisata.....	II-3
2.1.4 Perancangan Kawasan.....	II-3
2.1.5 Citra Visual sebagai Identitas Kawasan	II-8
2.1.6 Proses Perencanaan Tapak	II-9
2.1.7 Zoning	II-12
2.2 TINJAUAN KEBIJAKAN	II-12
2.2.1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata.....	II-12
2.2.2 Peraturan Pemerintah (PP) Republik Indonesia Nomor 50 Tahun 2011 tentang Rencana Induk Pembangunan Kepariwisata Nasional (RIPPARNAS) Tahun 2010–2025	II-14
2.2.3 Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif/Kepala Badan Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Nomor 9 Tahun 2021 Tentang Pedoman Destinasi Pariwisata Berkelanjutan.....	II-17
2.2.4 Peraturan Daerah Kabupaten Tanah Laut Nomor 5 Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2024-2043.....	II-20
2.2.5 Peraturan Bupati (Perbup) Kabupaten Tanah Laut Nomor 23 Tahun 2022 tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Wilayah Perencanaan Pelaihari Tahun 2022-2042.....	II-23
 BAB III GAMBARAN UMUM	
BAB III GAMBARAN UMUM.....	III-1
3.1 GAMBARAN UMUM KABUPATEN TANAH LAUT.....	III-1

REVIEW MASTERPLAN GUNUNG KAYANGAN

3.1.1	Kondisi Fisik	III-1
3.1.2	Kondisi Sosial Kependudukan & Budaya	III-5
3.1.3	Kondisi Ekonomi Wilayah	III-6
3.1.4	Kondisi Infrastruktur	III-10
3.2	GAMBARAN UMUM GUNUNG KAYANGAN	III-12
3.2.1	Sejarah Gunung Kayangan	III-12
3.2.2	Luasan Gunung Kayangan	III-14

BAB IV ANALISA

BAB IV ANALISA		IV-1
4.1	Analisa Peruntukan Lahan	IV-1
4.2	Analisa Guna Lahan Makro.....	IV-2
4.3	Analisa Guna Lahan Mikro	IV-3
4.4	Analisa Tapak.....	IV-4
4.5	Analisa Intensitas Pemanfaatan Lahan	IV-5
4.6	Analisa Tampilan Bangunan	IV-6
4.7	Analisa Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung	IV-8
4.8	Analisa Tata Kualitas Lingkungan.....	IV-9
4.9	Studi Konsep Perencanaan	IV-10
4.9.1	Konsep <i>Sponge City</i>	IV-10
4.9.2	Sistem Pengolahan Sampah Kawasan	IV-11
4.9.3	Treetop Walk – Penang Hill, Malaysia	IV-12

BAB V KONSEP PENGEMBANGAN WILAYAH PERENCANAAN

BAB V KONSEP PENGEMBANGAN WILAYAH PERENCANAAN.....	V-1
5.1 ASPEK DALAM PENGEMBANGAN KAWASAN GUNUNG KAYANGAN	V-1
5.1.1 <i>Attraction</i> (Daya Tarik).....	V-1
5.1.2 <i>Accessibility</i> (Aksesibilitas).....	V-2
5.1.3 <i>Amenities</i> (Fasilitas).....	V-2
5.1.4 <i>Ancillary</i> (Layanan Pendukung).....	V-3
5.2 PERMASALAHAN PENGEMBANGAN KAWASAN GUNUNG KAYANGAN	V-4
5.3 POTENSI PENGEMBANGAN KAWASAN GUNUNG KAYANGAN	V-5
5.4 STRATEGI PENGEMBANGAN KAWASAN GUNUNG KAYANGAN	V-5
5.4.1 SWOT.....	V-5
5.4.2 Strategi Pengembangan	V-6
5.5 RENCANA PEMILIHAN LOKASI UNTUK PENGEMBANGAN KAWASAN GUNUNG KAYANGAN.....	V-8
5.5.1 Gunung Kayangan Sebagai Ruang Publik.....	V-8
5.5.2 Gunung Kayangan Sebagai <i>Rest Area</i>	V-8
5.5.3 Gunung Kayangan Sebagai Wisata Terpadu.....	V-9

BAB VI PENDEKATAN PERENCANAAN

BAB VI PENDEKATAN PERENCANAAN	VI-1
6.1 RENCANA PENGEMBANGAN DAN PENGELOLAAN KAWASAN GUNUNG KAYANGAN 1	
6.1.1 Gunung Kayangan Sebagai Ruang Publik.....	VI-1
6.1.2 Gunung Kayangan Sebagai <i>Rest Area</i>	VI-1
6.1.3 Gunung Kayangan Sebagai Wisata Terpadu.....	VI-2

REVIEW MASTERPLAN GUNUNG KAYANGAN

6.2	RENCANA SITEPLAN	VI-2
6.3	RENCANA SARANA DAN PRASARANA.....	VI-4
6.4	RENCANA JARINGAN JALAN	VI-6
6.4.1	Rencana Kendaraan dan Pejalan Kaki	VI-6
6.4.2	Rencana Parkir	VI-6
6.4.3	Rencana Penanggulangan Bencana.....	VI-7
6.5	RENCANA LANSKAP	VI-8
6.6	RENCANA UTILITAS	VI-10
6.6.1	Rencana Jaringan Air Bersih	VI-10
6.6.2	Rencana Jaringan Drainase	VI-10
6.6.3	Rencana Jaringan Telekomunikasi	VI-10
6.6.4	Rencana Pengelolaan Sampah.....	VI-10
6.7	RENCANA KETERLIBATAN SWASTA DAN MASYARAKAT	VI-11
6.7.1	Keterlibatan Swasta.....	VI-11
6.7.2	Keterlibatan Masyarakat.....	VI-11
6.8	KONSEP PENGEMBANGAN	VI-12
6.8.1	Gunung Kayangan Sebagai Ruang Publik.....	VI-12
6.8.2	Gunung Kayangan Sebagai <i>Rest Area</i>	VI-12
6.8.3	Gunung Kayangan Sebagai Wisata Terpadu.....	VI-12
 BAB VII RENCANA INVESTASI		
BAB VII RENCANA INVESTASI.....		VII-1
7.1	ASPEK PROGRAM PEMBANGUNAN	VII-1
7.2	INDIKASI PROGRAM PEMBANGUNAN.....	VII-2
7.3	BIAYA INVESTASI	VII-4
 BAB VIII KETENTUAN PENGENDALIAN PELAKSANAAN		
BAB VIII KETENTUAN PENGENDALIAN PELAKSANAAN.....		VIII-1
8.1	PENGENDALIAN PELAKSANAAN	VIII-1
8.1.1	Aspek-Aspek Pengendalian	VIII-1
8.1.2	Kriteria dan Pertimbangan Pengendalian	VIII-1
8.1.3	Bentuk-Bentuk Pengendalian Serta Langkah-Langkah Pengendalian Pelaksanaan.....	VIII-1
8.2	PENGELOLAAN KAWASAN	VIII-2
8.2.1	Tujuan Pengelolaan Kawasan	VIII-2
8.2.2	Lingkup Pengelolaan	VIII-2
8.2.3	Aspek Properti yang Dikelola	VIII-2
8.2.4	Pelaku Pengelolaan	VIII-2
8.2.5	Aspek-Aspek Pengelolaan.....	VIII-3
8.2.6	Sistematika Pedoman Pengelolaan	VIII-3
 BAB IX PEDOMAN PELAKSANAAN DAN INDIKASI PROGRAM		
BAB IX PEDOMAN PELAKSANAAN DAN INDIKASI PROGRAM.....		IX-1
9.1	PEDOMAN PELAKSANAAN.....	IX-1
9.2	INDIKASI PROGRAM	IX-1

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Karakteristik Jalur Pedestrian Sesuai Dengan Fungsi	II-6
Tabel 3. 1 Luas Wilayah Kecamatan di Kabupaten Tanah Laut	III-1
Tabel 3. 2 Luas Wilayah Kabupaten Tanah Laut Menurut Kelas Ketinggian	III-2
Tabel 3. 3 Luas Wilayah Kabupaten Tanah Laut Menurut Kondisi Kelerengan.....	III-2
Tabel 3. 4 Jumlah Penduduk di Setiap Kecamatan Kabupaten Tanah Laut.....	III-6
Tabel 3. 5 PDRB ADHB Menurut Lapangan Usaha di Kabupaten Tanah Laut (Miliar Rupiah), 2020-2024	III-7
Tabel 3. 6 PDRB ADHK Menurut Lapangan Usaha di Kabupaten Tanah Laut (Miliar Rupiah), 2020-2024	III-7
Tabel 3. 7 Persebaran Sarana Pendidikan di Kabupaten Tanah Laut	III-10
Tabel 3. 8 Persebaran Sarana Kesehatan di Kabupaten Tanah Laut.....	III-10
Tabel 3. 9 Persebaran Sarana Peribadatan di Kabupaten Tanah Laut	III-11
Tabel 3. 10 Jumlah Sarana Perdagangan di Kabupaten Tanah Laut	III-11
Tabel 3. 11 Kondisi Jalan di Kabupaten Tanah Laut	III-12
Tabel 5. 1 SWOT	V-6
Tabel 5. 2 Strategi Pengembangan.....	V-6
Tabel 6. 1 Rencana Sarana dan Prasarana	VI-4
Tabel 6. 2 Rencana Lanskap.....	VI-8
Tabel 7. 1 Aspek Program Pembangunan.....	VII-1
Tabel 7. 2 Indikasi Program Pembangunan.....	VII-2
Tabel 7. 3 Biaya Investasi.....	VII-4
Tabel 8. 1 Sistematika Pedoman Pengelolaan.....	VIII-3

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4. 1 Contoh Penerapan Konsep Sponge City di Ibu Kota Nusantara (IKN)...	IV-11
Gambar 4. 2 Contoh Penerapan <i>Integrated Waste Management</i> di Taman Safari.....	IV-12
Gambar 4. 4 Treetop Walk – Penang Hill, Malaysia.....	IV-13
Gambar 5. 1 Daya Tarik di Kawasan Gunung Kayangan.....	V-1
Gambar 5. 2 Aksesibilitas di Kawasan Gunung Kayangan.....	V-2
Gambar 5. 3 Fasilitas di Kawasan Gunung Kayangan.....	V-3
Gambar 6. 1 Rencana Siteplan.....	VI-3
Gambar 6. 2 Rencana Kendaraan dan Pejalan Kaki.....	VI-6
Gambar 6. 3 Rencana Parkir.....	VI-7
Gambar 6. 4 Rencana Penanggulangan Bencana di Kawasan Bangunan Menara Pandang.....	VI-8

BAB I

PENDAHULUAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Pembangunan di sektor pariwisata perlu dipersiapkan secara terstruktur, terpadu dan berkesinambungan karena sektor pariwisata merupakan salah satu sektor yang dikembangkan dan diandalkan sebagai salah pendorong pertumbuhan ekonomi dan mampu meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) serta mendukung peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Pengembangan objek wisata di Kabupaten Tanah Laut saat ini terus dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Tanah Laut. Berbagai fasilitas dibangun melalui APBD untuk menunjang pengembangan objek wisata di Kabupaten Tanah Laut, salah satunya pada Objek Wisata Gunung Kayangan. Objek Wisata Gunung Kayangan merupakan objek wisata dengan lokasi yang strategis dan sebagai pintu masuk Kecamatan Pelaihari. Objek Wisata Gunung Kayangan memiliki potensi untuk dikembangkan, karena memiliki pemandangan bentang alam yang indah. Dalam melakukan pengembangan pada objek wisata baik pada unsur sarana maupun prasarana, haruslah disertai dengan konsep dan strategi yang jelas. Tujuan pariwisata akan dapat dicapai dengan efektif jika pembangunan dan pengembangan objek wisata dilakukan dengan perencanaan yang baik dan terintegrasi secara keseluruhan. Pada Objek Wisata Gunung Kayangan Telah dilakukan pembuatan dokumen Rencana Induk Pengembangan Objek Wisata Gunung Kayangan Kabupaten Tanah Laut pada tahun 2014 dan pembuatan Master Plan pada tahun 2016. Namun dokumen-dokumen tersebut sudah habis masa berlakunya dan sudah tidak relevan dengan kondisi pada Objek Wisata Gunung Kayangan saat ini. Oleh karena itu, perlu dilaksanakan kegiatan Review Master Plan Gunung Kayangan untuk menjadi dasar dalam melakukan pembangunan dan pengembangan kedepannya agar terarah dan berkelanjutan.

1.2 MAKSUD, TUJUAN DAN SASARAN

Berdasarkan latar belakang diatas, dapat diketahui bahwa maksud, tujuan dan sasaran dari Review Master Plan Gunung Kayangan adalah sebagai berikut:

1.2.1 Maksud

Maksud dari Pembuatan Dokumen Review Master Plan Gunung Kayangan ini adalah agar Pemerintah Kabupaten Tanah Laut mempunyai acuan teknis dalam melaksanakan pengembangan dan pembangunan pada Objek Wisata Gunung Kayangan.

1.2.2 Tujuan

Tujuan dari kegiatan Review Master Plan Gunung Kayangan adalah tersedianya dokumen Review Master Plan Gunung Kayangan yang diwujudkan dalam rencana desain dan arahan pengembangan secara terpadu.

1.2.3 Sasaran

Adapun sasaran kegiatan adalah:

- a) Teridentifikasinya potensi dan masalah pengembangan Objek Wisata Gunung Kayangan dari aspek fisik, ekonomi dan sosial budaya
- b) Teridentifikasinya kebutuhan jenis komponen ruang dan kebutuhan ruang untuk setiap jenis komponen ruang
- c) Teridentifikasinya kebutuhan jenis, besaran, dan kualitas sarana dan prasarana untuk menunjang pengembangan objek wisata
- d) Tersusunnya rancangan tapak kawasan Objek Wisata Gunung Kayangan dan rancangan per bangunan yang termuat dalam desain 2 dimensi dan desain 3 dimensi serta video animasi 3 dimensi.
- e) Tersusunnya Rincian Anggaran Biaya untuk pekerjaan fisik pada Objek Wisata Gunung Kayangan
- f) Terwujudnya pemanfaatan ruang secara efektif, tepat guna, spesifik setempat dan konkrit sesuai dengan tata ruang pada Objek Wisata Gunung Kayangan
- g) Terwujudnya implementasi pengembangan pariwisata agar sesuai dengan aspirasi dan kebutuhan masyarakat
- h) Terwujudnya pedoman utama bagi perencanaan, pengelolaan dan pengendalian pembangunan pada Objek Wisata Gunung Kayangan

1.3 RUANG LINGKUP

Ruang lingkup kegiatan dari Review Master Plan Gunung Kayangan, meliputi:

1.3.1 Ruang Lingkup Kegiatan

Secara umum, ruang lingkup kegiatan yang akan dilaksanakan adalah sebagai berikut:

- Persiapan
- Pelaksanaan survey dan pengumpulan data
- Pengolahan data dan Analisis Data
- Penyusunan laporan

1.4 DASAR HUKUM

Dalam pelaksanaan kegiatan didasarkan pada aturan-aturan dan pokok hukum yang meliputi:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah;
3. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional 2005 – 2025;
4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
5. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata;
6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;
7. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1985 tentang Perlindungan Hutan;
8. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 1994 tentang Pengusahaan Pariwisata Alam di Zona Pemanfaatan Taman Nasional, Taman Hutan Raya, dan Taman Wisata Alam;
9. Peraturan Pemerintah Nomor 67 Tahun 1996 tentang Penyelenggaraan Kepariwisata;
10. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota;
11. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang RTRWN;
12. Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2011 tentang Rencana Induk Pembangunan Kepariwisata Nasional Tahun 2010-2025;
13. Instruksi Presiden Nomor 16 Tahun 2005 tentang Kebijakan Pembangunan Kebudayaan dan Pariwisata
14. PerMen Kebudayaan dan Pariwisata Nomer PM/ 37/ HK. 001/ MKP – 2007 tentang Kriteria dan Penetapan Destinasi Pariwisata Unggulan
15. PerMen Kebudayaan dan Pariwisata Nomer PM/ 47/ HK. 001/ MKP – 2008 tentang Penetapan Indikator Kinerja Utama di Lingkungan Departemen Kebudayaan dan Pariwisata
16. Peraturan Bersama Mendagri dan Menbudpar Nomor 42/2009 dan 40/2009 tentang Pedoman Pelestarian Kebudayaan
17. Peraturan Daerah Kabupaten Tanah Laut Nomor 5 tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tanah Laut Tahun 2024-2043
18. Peraturan Daerah Kabupaten Tanah Laut Nomor 02 Tahun 2019 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Kabupaten Tanah Laut

1.5 SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Sistematika pembahasan Laporan Pendahuluan Review Master Plan Gunung Kayangan dapat diuraikan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Berisi tentang latar belakang, maksud dan tujuan penyusunan; ruang lingkup wilayah dan lingkup kegiatan, serta dasar hukum peraturan perundangan.

BAB II TINJAUAN TEORI DAN KEBIJAKAN

Berisi tentang tinjauan teori perencanaan dan perancangan kota serta tinjauan kebijakan yang relevan terhadap pekerjaan Review Master Plan Gunung Kayangan.

BAB III GAMBARAN UMUM

Berisi tentang karakteristik wilayah perencanaan meliputi gambaran umum wilayah Kota Tanah Laut dan Kawasan Gunung Kayangan

BAB IV ANALISIS

Berisi analisis karakteristik wilayah perencanaan, meliputi gambaran umum Kabupaten Tanah Laut dan Kawasan Gunung Kayangan, potensi, permasalahan, serta isu strategis kawasan

BAB V KONSEP PENGEMBANGAN PERENCANAAN

Bab ini menguraikan konsep dan tahapan pengembangan perencanaan Kawasan Gunung Kayangan sebagai arahan awal penyusunan Master Plan.

BAB VI PENDEKATAN PERENCANAAN

Bab ini menjelaskan pendekatan perencanaan yang digunakan dalam penyusunan Master Plan Gunung Kayangan, termasuk kerangka kerja dan strategi perencanaan kawasan.

BAB VII RENCANA INVESTASI

Bab ini memuat rencana investasi pengembangan Kawasan Gunung Kayangan, meliputi kebutuhan pendanaan dan indikasi pembiayaan.

BAB VIII KETENTUAN PENGENDALIAN PELAKSANAAN

Bab ini berisi ketentuan pengendalian pelaksanaan Master Plan Gunung Kayangan sebagai pedoman implementasi dan pengawasan pengembangan kawasan.

BAB IX PEDOMAN PELAKSANAAN DAN INDIKASI PROGRAM

Bab ini memuat pedoman pelaksanaan serta indikasi program dan kegiatan pengembangan Kawasan Gunung Kayangan sebagai acuan tindak lanjut.

BAB II

TINJAUAN TEORI DAN KEBIJAKAN

BAB II

TINJAUAN TEORI

2.1 TINJAUAN TEORI

2.1.1 Pengertian Pariwisata

Pariwisata merupakan suatu perjalanan seseorang/serombongan orang untuk menemukan sesuatu yang baru, belum diketahui, untuk mengeksplorasi tempat-tempat yang baru dan terpencil, untuk mencari perubahan dalam lingkungan dan memperoleh pengalaman yang baru (Robinson 1976). Pariwisata juga merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh manusia baik secara perseorangan maupun kelompok di dalam wilayah negara sendiri atau negara lain. Kegiatan tersebut menggunakan kemudahan, jasa dan faktor penunjang lainnya yang diadakan oleh pemerintah dan suatu masyarakat agar dapat mewujudkan keinginan wisatawan.

Menurut Pendit bentuk-bentuk pariwisata sebagai berikut:

1. **Wisata Budaya:** Perjalanan yang dilakukan untuk memperluas pandangan hidup seseorang dengan melakukan kunjungan ke tempat lain atau ke luar negeri, mempelajari keadaan rakyat, kebiasaan dan adat istiadat mereka, cara hidup mereka, budaya dan seni mereka.
2. **Wisata Kesehatan:** Perjalanan wisatawan yang dilakukan untuk mengunjungi tempat-tempat yang memiliki udara yang menyehatkan.
3. **Wisata Olahraga:** Suatu perjalanan yang dilakukan wisatawan dengan tujuan berolahraga di suatu tempat atau negara, seperti *asean games* atau *olympiade*.
4. **Wisata Komersial:** Perjalanan untuk mengunjungi pameran-pameran dan pekan raya yang bersifat komersial, seperti pameran industri, pameran dagang, tempat penjualan barang-barang khas atau cinderamata.
5. **Wisata Industri:** Perjalanan yang dilakukan pelajar atau mahasiswa ke suatu perindustrian dengan maksud tujuan mengadakan penelitian (studi banding).
6. **Wisata Pertanian:** Sebuah perjalanan yang dilakukan ke proyek-proyek pertanian, perkebunan dan lain-lainnya untuk tujuan studi maupun melihat sekeliling sekaligus menikmati segarnya tanaman beraneka macam.
7. **Wisata Maritim:** Suatu jenis wisata yang dikaitkan dengan kegiatan di air.
8. **Wisata Cagar Alam:** Wisata yang banyak dilakukan oleh para pecinta alam ke tempat atau daerah cagar alam

2.1.2 Jenis-Jenis Pariwisata

Batasan pariwisata telah merinci motif-motif yang mendorong seseorang untuk

mengadakan perjalanan pariwisata. Motif-motif tersebut sangat bervariasi dan mempunyai pengaruh yang menentukan pada daerah tujuan wisata yang akan dikunjungi. Selain itu, juga berpengaruh pada fasilitas yang perlu dipersiapkan dalam pembangunan maupun dalam program-program promosi dan periklanan. Jenis-jenis pariwisata dibedakan menjadi (Dr. James J. Spillane. 1985:28):

1. **Pariwisata untuk menikmati perjalanan (*Pleasure Tourism*)** : Bentuk pariwisata ini dilakukan oleh orang-orang yang meninggalkan tempat tinggalnya untuk berlibur, untuk mencari udara segar yang baru, untuk melihat sesuatu yang baru, untuk menikmati keindahan alam, untuk mengetahui hikayat rakyat setempat, untuk mendapatkan ketenangan dan kedamaian.
2. **Pariwisata untuk rekreasi (*Recreation Tourism*)** : Jenis pariwisata ini dilakukan oleh orang-orang yang menghendaki pemanfaatan hari-hari liburnya untuk beristirahat, untuk memulihkan kembali kesegaran jasmani dan rohaninya, yang ingin menyebarkan keletihan dan kelelahannya. Biasanya, mereka tinggal selama mungkin di tempat-tempat yang dianggapnya benar-benar menjamin tujuan-tujuan rekreasi tersebut (seperti di tepi pantai, di pegunungan, di pusat-pusat peristirahatan atau pusat-pusat kesehatan) dengan tujuan menemukan kenikmatan yang diperlukan.
3. **Pariwisata untuk kebudayaan (*Cultural Tourism*)** : Jenis ini ditandai oleh adanya rangkaian motivasi, seperti keinginan untuk belajar di pusat-pusat pengajaran dan riset, untuk mempelajari adat-istiadat, kelembagaan, dan cara hidup rakyat negara lain.
4. **Pariwisata untuk olah raga (*Sports Tourism*)** : Jenis ini dapat dibagi dalam dua kategori:
 - **Big Sports Events**, yaitu peristiwa-peristiwa olah raga besar seperti *Olympiade Games*, kejuaraan ski dunia, dan kejuaraan tinju dunia.
 - **Sporting Tourism of the Practitioners**, yaitu pariwisata olahraga bagi mereka yang ingin berlatih dan mempraktekan sendiri, seperti pendakian gunung, berburu, dan memancing.
5. **Pariwisata untuk urusan usaha dagang (*Business*)** : Menurut para ahli teori, perjalanan usaha ini adalah bentuk *professional travel* atau perjalanan karena ada kaitannya dengan pekerjaan atau jabatan yang tidak memberikan kepada pelakunya baik pilihan daerah tujuan maupun pilihan waktu perjalanan.
6. **Pariwisata untuk berkonvensi (*Convention Tourism*)** : Peranan jenis pariwisata ini makin lama makin penting. Tanpa menghitung banyaknya konvensi atau konferensi nasional, banyaknya simposium maupun sidang yang diadakan setiap tahun di berbagai negara pada tahun 1969 telah ditaksir sebanyak 3.500 konferensi internasional. Di beberapa negara seperti Prancis dan Belgia yang membentuk

asosiasi-asosiasi sebagai sarana yang dianggap penting untuk mencapai tingkat pengisian kamar-kamar yang layak pada hotel-hotel mereka.

2.1.3 Daya Tarik Wisata

Karyono (1997:28) menjelaskan supaya suatu daerah tujuan wisata mempunyai daya tarik, di samping harus ada obyek dan atraksi wisata, suatu daerah wisata harus mempunyai 3 syarat daya tarik, yaitu:

1. Sesuatu yang bisa dilihat (*something to see*).
2. Sesuatu yang dapat dikerjakan (*something to do*).
3. Sesuatu yang bisa dibeli (*something to buy*).

Seseorang wisatawan datang ke daerah wisata dengan tujuan untuk memperoleh (*benefit*) dan kepuasan (*satisfaction*). Manfaat dari kepuasan tersebut dapat diperoleh apabila suatu daerah wisata mempunyai daya tarik. Marrioti menyebut daya tarik suatu daerah wisata dengan istilah *attractive spontanee*, yaitu segala sesuatu yang terdapat di daerah tujuan wisata yang merupakan daya tarik agar orang mau menarik orang untuk berkunjung ke suatu daerah wisata:

- **Natural Amanities/benda yang terdapat di alam semesta**, meliputi iklim, bentuk tanah dan pemandangan, hutan belukar, fauna dan flora serta pusat-pusat kesehatan.
- **Hasil ciptaan manusia**, meliputi benda-benda bersejarah, kebudayaan dan keagamaan.
- **The way life/tata cara hidup masyarakat**, meliputi kebiasaan hidup, adat istiadat dan tata cara masyarakat.

2.1.4 Perancangan Kawasan

A. Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan (*land use*) merupakan peruntukan pemanfaatan ruang atau lahan pada suatu tempat yang secara langsung disesuaikan dengan masalah-masalah yang terkait dan bagaimana seharusnya suatu zona/daerah dikembangkan. Menurut Shirvani (1985: 9) dapat disimpulkan bahwa penggunaan lahan perlu mempertimbangkan dua hal yaitu pertimbangan segi umum dan aktifitas pejalan kaki yang akan menciptakan lingkungan yang lebih manusiawi. Kriteria lokasi dan skala besaran distrik penggunaan lahan dapat dipertimbangkan terhadap fungsi, skala dan karakter pembangunan, transportasi dan kapasitas infrastruktur dan interlasi antar fungsi yang ada di sekitarnya.

B. Bentuk dan Tata Massa Bangunan

Bentuk dan tata massa bangunan merupakan elemen fisik kota yang menyangkut aspek konfigurasi (ketinggian bangunan, kepejalan, penutup tapak, setback dan pengaruh lingkungan alam yang membentuk dan menata massa bangunan) dan aspek penampilan (menyangkut konteks dan kontras dalam hal tekstur, warna, bahan, gaya yang dapat menampilkan bentuk dan massa bangunan). Pengendalian bentuk dan tata massa bangunan

dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Konfigurasi

- Ketinggian bangunan

Aspek pengendalian ketinggian bangunan dalam perancangan kota pada dasarnya menyangkut ketentuan yang mengatur dan menata ketinggian bangunan yang diijinkan pada suatu bagian wilayah kota.

- Petutupan Tapak

Aspek pengendalian penempatan dan perletakan bangunan pada tapak yang tujuannya antara lain:

- Mengendalikan kepadatan bangunan;
- Mengendalikan koridor udara dan bangunan;
- Mengatur tata lingkungan dan bangunan;
- Mengatur kapasitas fungsi kegiatan dalam bangunan yang dapat ditampung;
- Mengatur dan melindungi kawasan historis kota.

Beberapa konsep mengenai penempatan dan peletakan bangunan antara lain:

- Amplop bangunan merupakan batas maksimum ruang yang diijinkan untuk dibangun;
- Pemunduran muka bangunan.

- Kepejalan (Bulk) Bangunan

Kontrol kepejalan dimaksudkan untuk menyelesaikan masalah yang terarah pada rancangan yang tepat, serta memberikan peningkatan kondisi angin pada jalan-jalan dan ruang-ruang terbuka dibawahnya.

- Cahaya Matahari dan Alam

Beberapa pengendalian cahaya matahari dan angin dapat dikombinasikan dan dimodifikasi secara kreatif untuk memberikan pola dan bentuk kota diantaranya batas ketinggian, setback, sudut matahari, sudut pandang dan ruang antara.

2. Penampilan

Penampilan berhubungan dengan perancangan konteks dan kontras. Perancangan dalam konteks adalah perancangan visual yang cukup mengikat antara bangunan yang ada dan bangunan rencana sebagai kreasi yang mempunyai pengaruh yang tetap utuh dalam lingkungannya. Penampilan yang kontras adalah perancangan visual yang mempunyai daya tarik khusus untuk memberi ciri-ciri bangunan itu sendiri, sebagai pengikat bangunan di sekitarnya.

3. Sirkulasi dan Parkir

a. Sirkulasi

Sirkulasi (transportasi) dalam konteks perancangan urban perlu memperhatikan:

- Sirkulasi sebagai bagian dari linkage;
- Sirkulasi tidak terpisahkan dengan parkir dan pedestrian;
- Sirkulasi menjadi alat dalam rancangan tata guna lahan kota;
- Sirkulasi mempengaruhi aktivitas yang akan terjadi pada lahan.

Hingga saat ini penelitian masalah transportasi masih ditekankan pada empat kategori yaitu:

- Mass Transportation System;
- The Private - Vehicle System;
- The Highway System;
- Air Transportation System.

Tujuan integrasi tersebut adalah:

- Operasionalisasi bermacam-macam pelayanan umum dan pribadi dalam satu sistem kesatuan wilayah transit yang luas;
- Keuntungan dari pengkombinasian rancangan, daya beli dan pemasaran usaha-usaha serta titik temu pengguna fasilitas;
- Efisiensi, efektif dan kenyamanan dalam moda dan pelayanan yang berbeda.

b. Parkir

Tempat parkir sebagai tempat pemberhentian kendaraan harus tetap sedekat mungkin dengan tempat tujuan yang hendak dicapai. Idealnya dekat dengan pintu yang akan dilalui dan masih dalam lingkup pencapaian si pemarkir.

Menurut Shirvani struktur tempat parkir tidak boleh mengganggu aktivitas disekitarnya, lebih baik lagi jika mendukung kegiatan street level dan menambah kualitas visual lingkungan. Sedangkan jenis ruang parkir dapat dibagi menjadi dua yaitu parkir di dalam bangunan (in door) dan parkir di luar bangunan (out-door). Dalam perencanaan ruang parkir perlu diperhatikan penampilan ruang parkir yang meliputi perletakan, dimensi dan elemen-elemen parkir seperti tanda-tanda, penerangan dan alat kontrol.

4. Jalur Pejalan Kaki

Jalur pejalan kaki berdasarkan sarana perjalanannya dapat dikategorikan sebagai berikut:

- Pedestrian penuh, moda jalan kaki sebagai moda utama;
- Pedestrian memakai kendaraan umum, moda jalan kaki sebagai moda antara dari tempat asal ke kendaraan umum dan sebaliknya;
- Pedestrian memakai kendaraan pribadi penuh, moda jalan kaki sebagai moda antara dari tempat parkir ke tempat tujuan.

Aktivitas pejalan kaki membutuhkan persyaratan antara lain:

- Aman, mudah/leluasa bergerak;
 - Menyenangkan dengan rute-rute pendek dan jelas;
 - Mudah dilakukan ke segala arah;
 - Ada daya tarik pada tempat-tempat tertentu dengan memberikan elemen estetis.
- Konsep kawasan pedestrian (pedestrianisasi) muncul di beberapa pusat kota, di negara barat dilakukan dengan menutup jalan-jalan kendaraan bermotor. Dengan cara ini diharapkan dapat menciptakan suatu kawasan atau lingkungan jalur pedestrian yang dapat digunakan untuk berjalan-jalan, tempat berkumpul, tempat istirahat dan tempat berbelanja. Konsep ini dikenal dengan nama pedestrian mall.

Tabel 2. 1 Karakteristik Jalur Pedestrian Sesuai Dengan Fungsi

Nama Jalur Pedestrian	Fungsi	Karakteristik
Trotoar	Berjalan kaki dipinggir jalan kendaraan	• Arah Jelas • Lokasi ditepi jalan bebas hambatan • Permukaan rata (max 5%) lebar 1,5-2 m
Jalur Penyeberangan	Menghindarkan konflik dari kendaraan	• Menyilang diatas jalan, dilengkapi traffic light • Lebar 2-4 m • Frekuensi tertentu
Plaza	Kegiatan santai dan rekreasi	• Bebas Kendaraan • Space Lapang • Lebar bervariasi • Ada fasilitas
Mall	Tempat berjalan kaki di kawasan perjalanan	• Terpisah dari jalur kendaraan • Di pertokoan • Plaza kecil • Lebar bervariasi • Ada fasilitas
Subway	Tempat berjalan kaki yang menghubungkan antar bangunan di bawah tanah	• Berupa terowongan bawah tanah • Dilengkapi pengkondisian udara dan penerangan • Bebas lalu lintas kendaraan
Skyway	Tempat berjalan kaki yang menghubungkan antar bangunan di atas tanah	• Berupa jembatan penyeberangan antar bangunan • Sirkulasi pejalan kaki menerus • Bebas lalu lintas kendaraan

Sumber: Kajian Literatur

5. Urban Open Space

Merupakan suatu ruang terbuka (tidak tertutup massa bangunan) tetapi tertutup oleh perkerasan (ubin, aspal, plesteran, paving dan lain-lain) yang digunakan sebagai tempat beraktifitas oleh masyarakat (publik) di wilayah urban. Kebutuhan urban open space ini disebabkan kebutuhan warga kota untuk memenuhi kebutuhan yang menunjang segala aktivitasnya seperti:

- Kebutuhan cahaya matahari dan sirkulasi udara;
- Kebutuhan kesan perspektif dan vista pada pemandangan kota;
- Kebutuhan rekreasi dan komunikasi sosial;

- Kebutuhan keseimbangan ekosistem;
- Kebutuhan penghubung suatu tempat ke tempat lain.

Pola-pola urban open space ini dapat berupa lorong (koridor), kantong, cluster, ruang antar bangunan, sudut bangunan dan lain-lain.

6. Pendukung Kegiatan

Berarti potensi/elemen yang mendukung suatu kegiatan. Dalam hubungannya dengan perancangan kota, pendukung kegiatan ini berarti suatu elemen kota yang mendukung dua atau lebih pusat kegiatan umum yang berada di kawasan pusat kota yang mempunyai konsentrasi pelayanan yang cukup besar).

a. Bentuk Pendukung Kegiatan

Bentuk pendukung kegiatan yaitu kegiatan penunjang yang menghubungkan dua atau lebih pusat kegiatan umum yang ada di kota, dapat berupa ruang terbuka atau bangunan yang diperuntukan bagi kepentingan umum.

b. Fungsi dan Tujuan

Fungsi utama adalah untuk menghubungkan dua atau lebih pusat-pusat kegiatan umum untuk menggerakkan fungsi kegiatan utama kota menjadi lebih hidup, menerus dan ramai.

Tujuannya adalah untuk menciptakan kehidupan kota yang lebih baik, dengan mudah mengakomodasikan segala kebutuhan, memberikan peluang bagi tumbuh dan berkembangnya “budaya urban” melalui lingkungan binaan yang baik dan mendidik.

7. Tanda-Tanda

Tanda-tanda adalah segala sesuatu yang secara fisik menginformasikan suatu pesan tertentu kepada masyarakat kota. Secara fisik berupa sesuatu yang mudah dibaca (leability). Tanda-tanda dapat berupa tulisan, gambar, lambang dan bendera (umbul-umbul). Jenis dan fungsi tanda-tanda antara lain:

- Identitas dan Nama bangunan;
- Petunjuk sirkulasi;
- Komersial;
- Petunjuk ke lokasi dan fasilitas lain dan Informasi.

Pemasangan tanda-tanda harus mempertimbangkan letak tanda (zona pedestrian, lalu lintas, reklame) keterkaitan ruang dan waktu, integrasi dengan bangunan dan lansekap, integrasi dengan elemen lansekap, kemudahan untuk dibaca dan pemakaian simbol.

8. Preservasi dan Konservasi

Preservasi adalah suatu usaha untuk melindungi bangunan umum, monumen dan

lingkungan dari kerusakan dan mencegah proses kerusakan yang terjadi. Sedangkan konservasi adalah merupakan semua kegiatan pemeliharaan suatu tempat sedemikian rupa sehingga mempertahankan nilai kulturalnya. Kriteria yang digunakan untuk menetapkan obyek preservasi dan konservasi yang perlu dilestarikan mencakup:

- Estetika;
- Kejamakan;
- Kelangkaan (scarcity);
- Keluarbiasaan (superlative);
- Peranan sejarah (historical role);

2.1.5 Citra Visual sebagai Identitas Kawasan

Sebuah citra lingkungan (kota) menurut Lynch (1982, dalam Mulyandari 2010) dapat dianalisis ke dalam komponen yang meliputi:

1. **Identitas**, suatu objek harus dapat dibedakan dengan objek-objek lain sehingga dikenal sebagai sesuatu yang berbeda atau mandiri.
2. **Struktur**, citra harus meliputi hubungan spasial atau hubungan pola citra objek dengan pengamat dan dengan objek-objek lainnya.
3. **Makna**, yaitu suatu objek harus mempunyai arti tertentu bagi pengamat baik secara kegunaan maupun emosi yang ditimbulkan.

Identitas bisa diproduksi melalui representasi yang merupakan sebuah sistem simbolik. Dalam risetnya, menurut Lynch (1982, dalam Mulyandari 2010) menemukan arti pentingnya citra penduduk suatu kota terhadap kotanya, karena citra yang jelas dapat memberikan banyak hal yang sangat penting bagi masyarakatnya, yaitu:

1. **Legibility (kejelasan)** Kejelasan merupakan hal yang mampu terbaca. Meskipun kejelasan atau keterbacaan ini tidak berarti satu-satunya yang penting dari sebuah kota yang indah, itu adalah penting khusus ketika mempertimbangkan lingkungan pada skala perkotaan ukuran, kompleksitas waktu, dan. Untuk memahami hal ini, kita harus mempertimbangkan tidak hanya kota sebagai hal dalam dirinya sendiri, tetapi kota yang dirasakan oleh penghuninya. Memang, lingkungan yang khas dan dibaca tidak hanya menawarkan keamanan, tetapi juga mempertinggi kedalaman potensi dan intensitas pengalaman manusia. Jika pengamatan visual ditetapkan, dia dapat memiliki makna ekspresif yang kuat. Dapat dikatakan terhadap pentingnya keterbacaan fisik bahwa dengan pengalaman seseorang dapat belajar mengetahui dengan jelas orientasi di sekitarnya.
2. **Identitas dan susunan** Kevin Lynch mendefinisikan identitas kota bukan dalam arti keserupaan suatu objek dengan yang lain, tetapi justru mengacu kepada makna

individualitas yang mencerminkan perbedaannya dengan objek lain serta pengenalannya sebagai entitas tersendiri. Identitas kota adalah citra mental yang terbentuk dari ritme biologis tempat dan ruang tertentu yang mencerminkan waktu (*sense of time*), yang ditumbuhkan dari dalam secara mengakar oleh aktivitas sosial-ekonomi-budaya masyarakat kota itu sendiri (1982, dalam Mulyandari 2010). Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa identitas suatu kota adalah sesuatu yang mampu memberikan kesan dalam diri, pikiran, bayangan, maupun imajinasi manusia dan pada akhirnya menciptakan kesan tersendiri dalam perjalanannya. Identitas suatu kota tidak sekedar simbolis arsitektural. Menurut Wikrawardana (2009) memahami citra dan identitas kota tidak hanya berorientasi pada keberadaan elemen-elemen fisik maupun kejelasan struktur kotanya namun yang lebih penting bagaimana keberjalanan antara manusia dengan artefak fisik dapat terbangun. Sehingga adanya sebuah “*sense*” yang memberikan makna bagi setiap orang yang berjalan di sudutnya.

3. **Imageability** Ini mengarah pada definisi apa yang bisa disebut *imageability*: bahwa kualitas dalam sebuah objek fisik yang memberikan probabilitas tinggi membangkitkan citra yang kuat dalam setiap pengamat diberikan. Ini adalah bentuk, warna, atau pengaturan yang memfasilitasi pembuatan jelas diidentifikasi, kuat terstruktur, citra mental yang sangat berguna lingkungan. Hal ini juga bisa disebut keterbacaan, atau mungkin dalam arti visibilitas tinggi, di mana objek tidak hanya dapat dilihat, tetapi disajikan tajam dan intens bagi indra.

2.1.6 Proses Perencanaan Tapak

Tahapan perancangan adalah suatu proses untuk membantu dalam penyelesaian masalah dalam perancangan yang meliputi pola, manajemen, bentuk gambar dan lainnya. Sebelum mengerjakan proses perlu dirumuskan tujuan dan hasil dari proses tersebut. Terdapat dua sistem proses yang ada salah satunya sistem linier yang digunakan untuk mendesain dengan sasaran selesai dan menghasilkan keputusan (Hakim, 1995:228).

Analisis Tapak adalah *Analysis in site*. Artinya menganalisis terhadap potensi dan kendala yang mungkin akan muncul. Analisis tapak memerlukan pertimbangan yang sistematis terhadap 3 (tiga) konteks utama, berikut ini:

1. Analisis terhadap aktivitas dan fungsi pemakai.
2. Analisis terhadap spatial/lingkungan tapaknya (alamiah dan buatan).
3. Analisis terhadap *behavioral* (pola aktivitas sosial ekonomi, budaya, dan lingkungan tapak sekitar termasuk kebijakan umum yang mempengaruhi pengembangan tapak).

Berikut merupakan faktor-faktor yang dapat dijadikan analisis dalam tapak:

1. **Analisis terhadap pengguna ruang/pemakai untuk mendapatkan program kebutuhan.** Analisis ini merupakan aspek yang digunakan untuk mengetahui pola

tingkah laku manusia pemakai dan tingkat sosiologis memberikan pertimbangan terhadap aktivitas kegiatan yang diperlukan.

2. **Analisis terhadap lingkungan alamiah untuk memahami karakteristik tapak (*Analysis of The Site*).** Lingkungan alamiah adalah elemen-elemen alami dan keadaan tempat sekitar tapak (iklim, air, tanah, topografi, vegetasi, dan kehidupan makhluk hidup lainnya) yang penting bagi rancangan tapak.
3. **Evaluasi Master Plan (Analisis Lingkungan Buatan untuk Memahami Konsepsi dari Master Plan).** Lingkungan binaan adalah semua data dari elemen buatan manusia yang ada di dalam tapak, misalnya bangunan, jalan, drainase, dan lain-lain. Faktor yang perlu dianalisis dari lingkungan binaan antara lain sebagai berikut:

- Batas tapak.
- Konsepsi ruang/zoning/tata letak bangunan.
- Mengetahui pola sirkulasi.
- Bentuk fisik bangunan.
- Pola drainase.
- Sarana utilitas.

4. **Analisis terhadap sosial, ekonomi, budaya, dan lingkungan tapak sekitar termasuk kebijaksanaan umum yang mempengaruhi perkembangan tapak.** Tingkat kehidupan masyarakat sekitar perlu diketahui agar menjadi pertimbangan dalam menentukan *zoning* dan aktivitas kegiatan yang dirancang. Sedangkan faktor lingkungan perlu dipertimbangkan secara matang agar rancangan lansekap yang diciptakan menjadi harmonis dengan lingkungannya.

5. **Analisis Hubungan Ruang dan Organisasi Ruang**

Hubungan ruang digunakan untuk menentukan hubungan yang terjadi di suatu ruang yang telah diidentifikasi. Suatu hubungan ruang yang saling berkaitan menghasilkan overlapping dua daerah ruang dan membentuk suatu daerah ruang bersama. Jika beberapa ruang membentuk suatu ruang, masing-masing ruang mempertahankan identitasnya sebagai suatu ruang. Tetapi hasil dari konfigurasi ruang saling berkaitan (Ching, Francis D.K 2000:182). Keterkaitan hubungan tersebut digambarkan dalam bentuk matriks.

Organisasi ruang merupakan gabungan dari hasil analisis aktivitas ruang dan hubungan ruang. Organisasi ruang didahului oleh bagian yang membicarakan karakter bentuk, hubungan-hubungan ruang dan tanggapan lingkungan dari kategori tersebut. Jenis organisasi ruang yang digunakan dalam situasi khusus akan tergantung pada kebutuhan atas bangunan. Seperti pendekatan fungsional, persyaratan ukuran,

klasifikasi hirarki ruang-ruang dan syarat-syarat pencapaian, pencahayaan atau pemandangan (Ching, Francis D.K 2000:182).

6. Analisis Tapak

Analisis tapak merupakan analisis yang digunakan dalam suatu perancangan kota non fisik dan digunakan untuk merumuskan program ruang berdasarkan karakteristik aktivitas pengguna dan aktivitas ruang. Analisis tapak dalam perancangan suatu kawasan meliputi (Edward T, 1985):

1. **Analisis Tautan Wilayah** : Digunakan untuk mengetahui keterkaitan atau hubungan kawasan yang satu dengan yang lainnya pada *site*, sehingga dapat mengetahui keberadaan *site* tersebut.
2. **Analisis Topografi** : Digunakan untuk mengetahui besar dari kelerengannya ataupun ketinggian dari suatu kawasan sehingga dapat digunakan sebagai dasar untuk menentukan fungsi kawasan dengan peletakan daerah yang akan dibangun.
3. **Analisis Lingkungan** : Digunakan untuk mengetahui perkembangan kondisi fisik yang berupa abiotik dan biotik yang ada dalam *site*.
4. **Analisis Aksesibilitas** : Digunakan untuk mengetahui akses keluar masuk dalam kawasan *site* maupun menghubungkan *site* yang satu dengan *site* yang lainnya. Dalam analisis ini dibagi menjadi 3 golongan, yaitu tinggi, sedang, dan rendah.
5. **Analisis Kebisingan**: Digunakan untuk mengetahui seberapa besar intensitas suara yang sesuai dengan batas yang ditentukan dan disesuaikan dengan fungsi kawasan untuk tingkat kebisingannya. Dalam analisis kebisingan terdapat 3 klasifikasi, yaitu kebisingan tinggi, sedang, dan rendah. Sedangkan cara untuk mengatasi kebisingan yang harus dilakukan adalah:
 - o Meletakkan vegetasi di sekitar tapak yang langsung berhubungan dengan sumber bising, diharapkan dapat memfilter suara bising dari jalan raya.
 - o Memberikan bidang-bidang masif pada bagian yang menghadap sumber bising, agar area privat terhindar dari kebisingan.
 - o Menggunakan ruang-ruang penyangga pada daerah sumber bising seperti ruang publik atau *service* yang tidak memerlukan ketenangan.
6. **Analisis Vegetasi** : Digunakan untuk mengetahui kesesuaian jenis tanaman yang tepat dan dapat dikembangkan pada kawasan yang ada dalam *site* sebagai pendukung seperti penunjuk arah dan pengurang polusi.
7. **Analisis View** : Digunakan untuk mengetahui cara dalam mengamati suatu *site* dari sisi pengamat (*view to site*) untuk memberi pandangan untuk luar *site* (*view from site*).
8. **Analisis Iklim dan Lintasan Matahari** : Digunakan untuk mengetahui letak dari suatu bangunan yang dapat disesuaikan dengan lintasan matahari dan arah

angin. Peletakan massa bangunan dibangun memanjang ke arah barat timur, sehingga bangunan dapat meminimalkan panas matahari. Sedangkan untuk bukaan privat dibuat pada arah utara dan selatan dan bagian barat dan timur digunakan untuk bukaan service. Massa bangunan menghadap pada sisi utara dan selatan, karena pada daerah tersebut merupakan daerah yang tidak terlalu panas. Untuk bagian utara karena matahari condong di utara maka bukaan agak sedikit kecil atau dapat disiasati dengan balkon sebagai penghalang. Dan untuk sisi selatan diusahakan bukaan semaksimal mungkin.

9. **Analisis Drainase** : Digunakan untuk mengetahui sistem aliran air yang ada dalam kawasan pada suatu site

2.1.7 Zoning

Zona adalah kawasan atau area yang memiliki fungsi dan karakteristik lingkungan yang spesifik, maka zona dipastikan memiliki suatu identitas atau ciri yang berbeda dari area lain di sekitarnya. Sedangkan Zoning adalah pembagian kawasan ke dalam beberapa zona sesuai dengan fungsi dan karakteristik semula atau diarahkan bagi pengembangan fungsi-fungsi lain. Dan Zoning regulation dapat didefinisikan sebagai ketentuan yang mengatur tentang klasifikasi, notasi dan kodifikasi zona-zona dasar, peraturan penggunaan, peraturan pembangunan dan berbagai prosedur pelaksanaan pembangunan. Zoning regulation merupakan salah satu perangkat dalam perencanaan tata ruang suatu wilayah, yang mana rencana tata ruang wilayah tersebut memiliki jenjang rencana makro hingga mikro. Zoning regulation atau sering disebut peraturan zonasi juga dapat difungsikan sebagai pengendali pelaksanaan pembangunan kota atau wilayah agar rencana tata ruang dapat diimplementasikan dengan tepat (Barnett, 2003).

2.2 TINJAUAN KEBIJAKAN

2.2.1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata

Tinjauan kebijakan ini menegaskan bahwa Masterplan Gunung Kayangan, sebagai kawasan wisata dengan potensi alam dan budaya, harus tunduk pada kerangka hukum nasional yang bersifat terencana, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab.

1. BAB I KETENTUAN UMUM: Definisi dan Lingkup Kawasan

Landasan kebijakan dimulai dengan mendefinisikan objek yang direncanakan. Gunung Kayangan, dengan keindahan alam dan nilai keunikannya, secara eksplisit dikategorikan sebagai Daya Tarik Wisata (Pasal 1 Angka 5). Kawasan ini wajib dikembangkan sebagai Destinasi Pariwisata (Pasal 1 Angka 6), yang berarti perencanaan harus mencakup integrasi Daya Tarik Wisata, fasilitas umum, fasilitas

pariwisata, aksesibilitas, serta melibatkan masyarakat setempat yang saling terkait dan melengkapi.

Selain itu, jika Gunung Kayangan memiliki pengaruh penting terhadap pertumbuhan ekonomi, sosial budaya, dan daya dukung lingkungan Tanah Laut, kawasan ini memiliki potensi untuk ditetapkan sebagai Kawasan Strategis Pariwisata (KSP) (Pasal 1 Angka 10). Penetapan KSP ini akan memperkuat legitimasi Masterplan dan arah pengembangan kawasan.

2. BAB II dan BAB III: Asas, Tujuan, dan Prinsip Pembangunan

Penyelenggaraan kepariwisataan di Gunung Kayangan didasarkan pada asas kelestarian, berkelanjutan, dan partisipatif (Pasal 2). Hal ini berarti Masterplan harus menerapkan prinsip-prinsip Pariwisata Berkelanjutan, memastikan pengembangan fisik dan ekonomi tidak mengorbankan kualitas lingkungan hidup.

Tujuan utama (Pasal 4) pembangunan Masterplan bersifat ganda, yaitu untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan rakyat sekaligus melestarikan alam, lingkungan, dan sumber daya. Prinsip pelaksanaannya (Pasal 5) secara tegas mewajibkan memelihara kelestarian alam dan lingkungan hidup serta memberdayakan masyarakat setempat, di samping menjunjung tinggi norma agama dan nilai budaya.

3. BAB IV PEMBANGUNAN KEPARIWISATAAN: Perencanaan dan Integrasi

Masterplan Gunung Kayangan harus merupakan bagian integral dari sistem perencanaan berjenjang (Pasal 8). Oleh karena itu, Masterplan yang disusun harus mengacu pada Rencana Induk Pembangunan Kepariwisata Kabupaten Tanah Laut yang ditetapkan melalui Peraturan Daerah kabupaten/kota (Pasal 9 Ayat 3). Proses perencanaan ini secara hukum wajib melibatkan pemangku kepentingan (Pemerintah, dunia usaha, dan masyarakat) untuk memastikan legitimasi dan keberterimaan publik (Pasal 9 Ayat 4).

4. BAB V dan BAB VI: Tata Ruang dan Keterlibatan UMKM

Kawasan Strategis Pariwisata, termasuk Masterplan, merupakan bagian integral dari rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota (Pasal 13 Ayat 2). Ini berarti semua penetapan zonasi, tata guna lahan, dan tata bangunan di Gunung Kayangan harus konsisten dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Tanah Laut yang berlaku.

Dari aspek ekonomi, kebijakan menekankan perlindungan terhadap ekonomi kerakyatan. Pemerintah dan Pemerintah Daerah diwajibkan untuk mengembangkan dan melindungi usaha mikro, kecil, menengah, dan koperasi (UMKM) dalam sektor pariwisata, termasuk memfasilitasi kemitraan dengan usaha skala besar (Pasal 17).

5. BAB VII HAK, KEWAJIBAN, DAN LARANGAN

Kewajiban Masterplan terhadap masyarakat lokal ditegaskan dalam hak prioritas (Pasal 19 Ayat 2). Masyarakat di sekitar Gunung Kayangan memiliki hak prioritas untuk menjadi pekerja/buruh, konsinyasi (hak menjual produk melalui usaha pariwisata), dan pengelolaan sumber daya penunjang pariwisata (misalnya angkutan).

Sejalan dengan hak tersebut, pengusaha pariwisata wajib:

- Mengutamakan penggunaan produk masyarakat setempat dan tenaga kerja lokal.
- Memelihara lingkungan yang sehat, bersih, dan asri serta melestarikan lingkungan alam dan budaya.
- Seluruh orang, termasuk wisatawan, juga diwajibkan untuk menjaga dan melestarikan daya tarik wisata serta menjaga kelestarian lingkungan destinasi pariwisata (Pasal 24).

6. BAB VIII KEWENANGAN PEMERINTAH DAERAH dan BAB XIII PENDANAAN

Masterplan Gunung Kayangan secara spesifik berada di bawah kewenangan penuh Pemerintah Kabupaten/Kota (Pasal 30). Kewenangan ini meliputi:

- Menyusun dan menetapkan rencana induk pembangunan kepariwisataan kabupaten/kota.
- Menetapkan destinasi dan daya tarik wisata.
- Memfasilitasi promosi dan pengembangan daya tarik wisata baru.
- Memelihara dan melestarikan daya tarik wisata yang berada di wilayahnya.

2.2.2 Peraturan Pemerintah (PP) Republik Indonesia Nomor 50 Tahun 2011 tentang Rencana Induk Pembangunan Kepariwisata Nasional (RIPPARNAS) Tahun 2010–2025

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 50 Tahun 2011 adalah implementasi dari Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009. PP ini menetapkan kerangka perencanaan makro pariwisata Indonesia selama 15 tahun (2010-2025), yang mewajibkan perencanaan di tingkat Kabupaten (Masterplan Gunung Kayangan) untuk mengacu pada ketentuan ini.

1. BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1 PP 50 Tahun 2011 memberikan definisi kunci yang membatasi dan mengarahkan perencanaan kawasan:

- Destinasi Pariwisata (DP) adalah kawasan geografis yang bukan hanya berisi Daya Tarik Wisata, tetapi juga Fasilitas Umum, Fasilitas Pariwisata, aksesibilitas, serta masyarakat yang saling terkait dan melengkapi

terwujudnya Kepariwisataaan. Ini menegaskan perlunya pendekatan terintegrasi dalam Masterplan.

- Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (KSPN) didefinisikan sebagai kawasan yang memiliki potensi pengembangan yang mempunyai pengaruh penting dalam satu atau lebih aspek, seperti pertumbuhan ekonomi, sosial dan budaya, pemberdayaan sumber daya alam, daya dukung lingkungan hidup, serta pertahanan dan keamanan.
- Daya Tarik Wisata adalah segala sesuatu yang memiliki keunikan, keindahan, dan nilai yang berupa keanekaragaman kekayaan alam, budaya, dan hasil buatan manusia.
- Pemberdayaan Masyarakat diartikan sebagai upaya untuk meningkatkan kesadaran, kapasitas, akses, dan peran masyarakat dalam memajukan kualitas hidup dan kesejahteraan melalui kegiatan Kepariwisataaan.

2. BAB II PEMBANGUNAN KEPARIWISATAAN NASIONAL

Pasal 2 menetapkan visi, misi, dan arah pembangunan kepariwisataan nasional:

- Visi pembangunan adalah terwujudnya Indonesia sebagai negara tujuan pariwisata berkelas dunia, berdaya saing, berkelanjutan, mampu mendorong pembangunan daerah dan kesejahteraan rakyat.
- Salah satu Misi pembangunan destinasi adalah menciptakan Destinasi Pariwisata yang aman, nyaman, menarik, mudah dicapai, berwawasan lingkungan, dan meningkatkan pendapatan nasional, daerah, serta masyarakat.
- Arah pembangunan nasional secara eksplisit harus berdasarkan prinsip Pembangunan Kepariwisataaan yang berkelanjutan dan berorientasi pada peningkatan kesempatan kerja, pengurangan kemiskinan, serta pelestarian lingkungan.
- Hierarki Rencana (Pasal 4) Pasal ini sangat penting karena menetapkan kedudukan hukum Masterplan Anda. RIPPARNAS menjadi pedoman bagi Rencana Induk Pembangunan Kepariwisataaan Provinsi, dan selanjutnya RIPPARNAS dan Rencana Induk Pembangunan Kepariwisataaan Provinsi menjadi pedoman penyusunan Rencana Induk Pembangunan Kepariwisataaan Kabupaten/Kota. Dengan demikian, Masterplan Gunung Kayangan wajib mengadopsi visi dan arah kebijakan dari dokumen perencanaan di atasnya.

3. BAB III PEMBANGUNAN DPN

Bab ini menguraikan enam pilar utama yang harus dilakukan dalam pembangunan

destinasi (Pasal 8):

- Perwilayahan Pembangunan DPN/KSPN.
- Pembangunan Daya Tarik Wisata.
- Pembangunan Aksesibilitas Pariwisata.
- Pembangunan Prasarana Umum, Fasilitas Umum dan Fasilitas Pariwisata.
- Pemberdayaan Masyarakat melalui Kepariwisata.
- Pengembangan investasi di bidang pariwisata.

1. Perwilayahan dan KSPN (Pasal 10 & 13)

Kriteria KSPN (Pasal 10 Ayat 2) menekankan bahwa kawasan harus memiliki sumber daya pariwisata potensial, memiliki posisi sebagai penggerak investasi, dan memiliki fungsi strategis dalam menjaga fungsi dan daya dukung lingkungan hidup. Masterplan harus membuktikan Gunung Kayangan memenuhi kriteria lingkungan ini.

Strategi perencanaan (Pasal 13) mewajibkan menyusun rencana induk dan rencana detail Pembangunan DPN dan KSPN, serta menyusun regulasi tata bangunan dan tata lingkungan KSPN. Artinya, Masterplan Gunung Kayangan harus menghasilkan produk detail perancangan dan usulan *zoning regulation* lokal.

2. Pembangunan Daya Tarik Wisata (Pasal 14 & 16)

Pasal 14 Ayat (1) menegaskan bahwa Daya Tarik Wisata (DTW) Gunung Kayangan dikategorikan sebagai DTW alam dan berpotensi menjadi DTW hasil buatan manusia (melalui pembangunan *rest area* dan fasilitas rekreasi). Prinsip Pembangunan DTW adalah harus menjamin keseimbangan antara upaya pengembangan manajemen atraksi untuk menciptakan DTW yang berkualitas dengan upaya konservasi untuk menjaga kelestarian dan keberlanjutan sumber dayanya.

Strategi yang dapat diterapkan pada Gunung Kayangan termasuk Revitalisasi Daya Tarik Wisata (Pasal 15 huruf d), yaitu perbaikan kondisi yang mengalami degradasi dalam upaya menjaga keberlanjutan dan meningkatkan kualitas produk.

3. Pembangunan Prasarana, Fasilitas Umum dan Pariwisata (Pasal 25)

Kebijakan ini mengarahkan pada pengembangan Prasarana Umum (jaringan listrik, air bersih, telekomunikasi, sistem pengelolaan limbah), dan Fasilitas Umum/Pariwisata.

Secara spesifik, Fasilitas Umum yang relevan untuk Gunung Kayangan termasuk fasilitas rekreasi seperti fasilitas peristirahatan (*rest area*) dan

fasilitas pejalan kaki (*pedestrian*). Sementara Fasilitas Pariwisata mencakup petunjuk arah/papan informasi wisata (*tourism sign and posting*) dan bentuk bentang lahan (*landscaping*).

Pengendalian (Pasal 25 huruf c), yang harus dilakukan bagi destinasi-destinasi yang sudah melampaui ambang batas daya dukung. Masterplan harus mencantumkan hasil analisis daya dukung untuk menjadi dasar pengendalian perizinan (Pasal 26 Ayat 3).

4. Pemberdayaan Masyarakat (Pasal 28 & 29)

Aspek ini merupakan tulang punggung Masterplan, yang meliputi:

- Pengembangan potensi, kapasitas, dan partisipasi masyarakat dalam pengembangan kepariwisataan.
- Peningkatan potensi sumber daya lokal melalui pengembangan usaha produktif dan desa wisata (Pasal 29 Ayat 3).
- Mendorong penyusunan regulasi dan pemberian insentif untuk Usaha Pariwisata skala mikro, kecil, dan menengah yang dikembangkan masyarakat lokal (Pasal 28 huruf d).
- Peningkatan kesadaran masyarakat dalam mewujudkan Sapta Pesona (Aman, Tertib, Bersih, Sejuk, Indah, Ramah Tamah, Kenangan)

2.2.3 Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif/Kepala Badan Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Nomor 9 Tahun 2021 Tentang Pedoman Destinasi Pariwisata Berkelanjutan

Peraturan Menteri ini ditetapkan dengan tujuan mengganti pedoman sebelumnya untuk memperkuat tradisi dan kearifan lokal masyarakat yang multikultur dalam mengelola daya tarik lingkungan alam dan budaya. Selain itu, pedoman ini mengintegrasikan standar internasional Global Sustainable Tourism Council (GSTC) dan isu-isu terkini seperti Kebersihan, Kesehatan, Keamanan, dan Keberlanjutan Lingkungan (CHSE) sebagai tindakan antisipatif bagi sektor pariwisata.

Pedoman ini menjadi acuan komprehensif bagi Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan semua pemangku kepentingan lainnya dalam pembangunan destinasi pariwisata yang berkelanjutan.

1. Pasal 2: Empat Pilar Keberlanjutan

Pasal 2 Peraturan Menteri ini secara tegas menetapkan ruang lingkup Pedoman Destinasi Pariwisata Berkelanjutan yang terdiri dari empat dimensi utama yang wajib diintegrasikan dalam Masterplan Gunung Kayangan:

- Pengelolaan Berkelanjutan.
- Keberlanjutan Sosial dan Ekonomi.

- Keberlanjutan Budaya.
- Keberlanjutan Lingkungan.

Keempat pilar ini dijabarkan melalui kriteria, sub kriteria, dan indikator yang ketat, dan seluruhnya dipetakan merujuk pada 17 Tujuan Pembangunan Berkelanjutan (TPB/SDGs) PBB.

2. Tinjauan Pilar A: Pengelolaan Berkelanjutan

Masterplan harus menyediakan kerangka kerja untuk tata kelola yang transparan dan bertanggung jawab.

- Tanggung Jawab dan Strategi: Destinasi harus memiliki organisasi manajemen yang efektif, terkoordinasi, didanai dengan cukup yang melibatkan sektor swasta, publik, dan masyarakat sipil. Organisasi ini wajib menyusun strategi pariwisata tahun jamak (jangka pendek, menengah, dan panjang) yang mencakup pengembangan aksesibilitas, amenitas, aktivitas, sambil mempertimbangkan daya tampung, daya dukung, isu sosial, warisan budaya, kualitas, kesehatan, keselamatan, dan estetika. Penyusunan strategi ini harus dilaksanakan dengan partisipasi masyarakat.
- Pengelolaan Pengunjung dan Pembangunan: Masterplan wajib mencakup sistem pengelolaan pengunjung yang menyeimbangkan kebutuhan ekonomi, masyarakat, warisan budaya, dan lingkungan setempat. Diperlukan adanya pedoman, peraturan, dan kebijakan mengenai perencanaan yang mengendalikan lokasi, zonasi, dan guna lahan, serta mewajibkan adanya penilaian dampak lingkungan, ekonomi, dan sosial-budaya (*Impact Assessment*) sebelum pengembangan dilakukan.
- Risiko dan Krisis: Destinasi harus memiliki sistem pengelolaan tanggap darurat dan program adaptasi perubahan iklim untuk melindungi masyarakat dan usaha pariwisata.

3. Tinjauan Pilar B: Keberlanjutan Sosial dan Ekonomi

Pengembangan di Gunung Kayangan harus menjamin manfaat ekonomi yang adil dan inklusif.

- Manfaat Ekonomi Lokal: Destinasi harus secara berkala mengukur kontribusi ekonomi pariwisata (meliputi tingkat kunjungan, pengeluaran, lapangan kerja, dan investasi).
- Dukungan UMKM: Harus ada sistem dan program yang mendukung Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) lokal pada rantai nilai pariwisata untuk mempromosikan dan mengembangkan produk lokal (makanan, kerajinan, seni pertunjukan) dengan prinsip perdagangan yang adil.

- Inklusi dan Kesetaraan: Terdapat kebijakan untuk mendorong peluang kerja dan pelatihan yang adil bagi semua warga setempat, termasuk perempuan, generasi muda, dan penyandang disabilitas.
 - Aksesibilitas untuk Semua: Harus ada program yang memastikan akses untuk semua (Pasal B.II.e), termasuk penyediaan fasilitas khusus bagi orang-orang yang berketerbatasan fisik atau yang memerlukan akses spesifik.
 - Hak Kepemilikan: Peraturan harus ditegakkan untuk melindungi hak-hak komunal dan masyarakat asli (Pasal B.II.c), memastikan konsultasi publik dan kompensasi yang adil jika terjadi pemindahan tempat tinggal.
4. Tinjauan Pilar C: Keberlanjutan Budaya
- Pengembangan tidak boleh mengorbankan atau merendahkan warisan budaya setempat.
- Pelindungan Aset Budaya: Destinasi harus memiliki kebijakan dan sistem untuk mengevaluasi, merehabilitasi, dan mengkonservasi aset-aset budaya (termasuk bangunan warisan dan bentang-alam budaya). Sebagian pendapatan pariwisata harus dialokasikan untuk menyokong konservasi aset-aset budaya.
 - Warisan Tak-Benda: Harus ada dukungan terhadap pelindungan warisan budaya tak-benda (tradisi, seni, bahasa, gastronomi). Penyajian budaya dan tradisi harus dilakukan secara hati-hati dan penuh hormat.
 - Akses Tradisional dan HKI: Destinasi wajib memonitor, melindungi, dan merestorasi akses masyarakat setempat ke situs-situs alam dan budaya untuk tujuan tradisional. Selain itu, harus ada sistem untuk pelindungan Hak Kekayaan Intelektual (HKI) masyarakat dan perorangan atas produk budaya yang dikembangkan.
5. Tinjauan Pilar D: Keberlanjutan Lingkungan
- Masterplan wajib menjadikan kelestarian alam sebagai prioritas tertinggi.
- Konservasi Alam: Destinasi harus memiliki sistem untuk mengkonservasi ekosistem, habitat, dan spesies. Pengelolaan pengunjung pada situs alam harus mengoptimalkan pergerakan dan meminimalkan dampak buruk.
 - Pengelolaan Energi dan Air: Destinasi harus menetapkan target untuk mengurangi konsumsi energi, meningkatkan efisiensi, dan meningkatkan penggunaan energi terbarukan (seperti panel surya). Kebijakan juga harus memastikan penggunaan air untuk pariwisata tidak menimbulkan konflik dengan kebutuhan masyarakat dan ekosistem setempat (Pasal D.II.b.4).
 - Pengelolaan Limbah: Harus ada target untuk mengurangi limbah padat dan tindakan tegas untuk menghilangkan atau mengurangi barang sekali-pakai,

terutama plastik (Pasal D.III.b). Sistem pengumpulan daur-ulang yang efektif (minimal 4 jenis limbah) harus disediakan.

- Transportasi dan Emisi: Destinasi harus menetapkan target untuk mengurangi emisi transportasi dan mendorong pelancongan aktif (jalan kaki dan bersepeda). Peraturan juga harus dibuat untuk meminimalkan pencemaran cahaya dan kebisingan

2.2.4 Peraturan Daerah Kabupaten Tanah Laut Nomor 5 Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2024-2043

Dokumen Peraturan Daerah (Perda) ini menjadi pedoman utama/induk bagi seluruh kegiatan penataan ruang di Kabupaten Tanah Laut. Masa berlaku Perda ini ditetapkan selama 20 (dua puluh) tahun dan dapat ditinjau kembali setiap 5 (lima) tahunan .

1. BAB I: KETENTUAN UMUM

Pasal 1 dalam Bab ini menetapkan definisi-definisi fundamental. Ditekankan bahwa Struktur Ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana, yang secara hierarki memiliki hubungan fungsional. Sementara itu, Pola Ruang adalah distribusi peruntukan ruang yang meliputi peruntukan untuk fungsi lindung dan fungsi budidaya. Peraturan ini juga mencantumkan secara tegas definisi Kawasan Strategis Kabupaten (KSK), yaitu wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup kabupaten terhadap ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan.

2. BAB III: TUJUAN, KEBIJAKAN, DAN STRATEGI PENATAAN RUANG

Bab ini adalah inti dari visi pembangunan Kabupaten Tanah Laut:

a. Tujuan Penataan Ruang (Pasal 4)

Tujuan utama Penataan Ruang Daerah adalah terwujudnya ruang wilayah Kabupaten Tanah Laut yang sinergis melalui hilirisasi industri, pertanian, perikanan, dan pariwisata dengan prinsip berketahanan dan berkelanjutan.

b. Kebijakan Penataan Ruang (Pasal 5)

Pasal 5 menjabarkan sembilan kebijakan utama, di antaranya yang paling relevan untuk pengembangan kawasan strategis adalah:

- Pengembangan pariwisata yang berbasis pada alam, budaya, dan lingkungan buatan.
- Pengembangan kawasan strategis Daerah dengan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berketahanan.
- Peningkatan perlindungan kawasan konservasi.

c. Strategi Penataan Ruang Bidang Pariwisata (Pasal 6 Ayat 7)

Pasal 6, khususnya ayat (7), mendetailkan strategi implementasi di sektor pariwisata, yang sangat mengikat Masterplan. Strategi-strategi tersebut meliputi:

- Mengembangkan objek wisata andalan prioritas.
- Mengembangkan potensi alam untuk agrowisata, ekowisata, dan wisata budaya dengan prinsip berkelanjutan.
- Membentuk zona wisata dengan disertai pengembangan paket wisata.
- Mengembangkan program kemitraan antara pengusaha dan Masyarakat lokal untuk usaha kepariwisataan.
- Meningkatkan peran Masyarakat di sekitar objek wisata.

3. BAB IV: RENCANA STRUKTUR RUANG WILAYAH

Bab ini merencanakan sistem jaringan prasarana dan pusat-pusat pelayanan.

a. Sistem Pusat Permukiman (Pasal 8)

Sistem pusat permukiman terdiri dari Pusat Pelayanan Kawasan (PPK) dan Pusat Pelayanan Lingkungan (PPL). PPK ditetapkan di seluruh 11 Perkotaan Ibu Kota Kecamatan, termasuk Perkotaan Pelaihari di Kecamatan Pelaihari, yang berfungsi melayani kegiatan skala Kecamatan atau beberapa desa.

b. Sistem Jaringan Transportasi (Pasal 10)

Pasal 10 secara spesifik menyebutkan bahwa Jalan Arteri Primer (yang melayani kegiatan antarpusat) melintas di Jln. Gunung Khayangan (Pelaihari). Selain itu, perencanaan infrastruktur pariwisata juga didukung dengan adanya Jalan Khusus berupa ruas Jalan Khusus Wisata (Bajuin - Tanjung) dan ruas Jalan Khusus Wisata (Simpang 4 Asam asam Riam Adungan).

4. BAB V: RENCANA POLA RUANG WILAYAH

Pola Ruang membagi wilayah menjadi Kawasan Lindung (KL) dan Kawasan Budi Daya (KB).

a. Kawasan Lindung (Pasal 23 - Pasal 28)

Kawasan Lindung terdiri dari Badan Air, Hutan Lindung, Kawasan Perlindungan Setempat, Kawasan Konservasi (Suaka Margasatwa, Taman Hutan Raya, Taman Wisata Alam), dan Kawasan Ekosistem Mangrove. Kawasan ini membatasi secara ketat pemanfaatan ruang di Pantai Batakan, Pulau Datu, dan area Bukit Birah.

b. Kawasan Budi Daya (Pasal 29 - Pasal 38)

Kawasan Budi Daya dialokasikan untuk Hutan Produksi, Pertanian, Perikanan, Industri, Permukiman, dan Pertahanan/Keamanan, termasuk: Kawasan Pariwisata (Pasal 35): Kawasan Pariwisata (kode W) dialokasikan seluas kurang lebih 680 hektare dan terdapat di beberapa kecamatan termasuk Pelaihari, Jorong, Takisung, dan Panyipatan .

5. BAB VI: KAWASAN STRATEGIS

Bab ini menetapkan prioritas pengembangan berbasis fungsi.

a. Kawasan Strategis Kabupaten (Pasal 50)

Beberapa kawasan ditetapkan sebagai Kawasan Strategis Kabupaten (KSK) untuk memfokuskan pembangunan, di antaranya:

- KSK Pertumbuhan Ekonomi: Meliputi Kawasan strategis Agrowisata Panyipatan.
- KSK Sosial Budaya: Meliputi Kawasan Geopark Meratus Pulau Datu.

6. BAB VIII: KETENTUAN PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG

Bab ini menyediakan alat penegakan hukum dalam perencanaan ruang, meliputi Ketentuan Umum Zonasi (KUZ), Insentif dan Disinsentif, dan Arahan Sanksi

a. Ketentuan Umum Zonasi (KUZ) Kawasan Pariwisata (Pasal 83)

KUZ Pariwisata (kode W) merupakan ketentuan yang paling penting dalam aspek perancangan:

- Kegiatan yang diizinkan: Berupa kegiatan yang mendukung kegiatan pariwisata.
- Kegiatan yang diizinkan secara bersyarat: Meliputi kegiatan permukiman dengan syarat tidak mengganggu dan/atau merusak kawasan pariwisata.
- Kegiatan yang tidak diizinkan: Yaitu kegiatan yang tidak sesuai dengan prinsip pengembangan daya tarik wisata dan kegiatan selain usaha pariwisata.
- Intensitas Pemanfaatan Ruang: Ditetapkan dengan batas yang memungkinkan pembangunan fisik signifikan: KDB (Koefisien Dasar Bangunan) maksimum 60%, KLB (Koefisien Lantai Bangunan) maksimum 1,8, dan KDH (Koefisien Dasar Hijau) minimal 10%.

b. Ketentuan Umum Zonasi (KUZ) Kawasan Lindung (Pasal 73, Pasal 74)

Untuk kawasan konservasi, KUZ menetapkan batasan yang sangat ketat:

- KUZ Hutan Lindung (Pasal 73): Kegiatan yang diizinkan adalah kegiatan wisata alam dengan tidak merubah bentang alam.
- KUZ Perlindungan Setempat (Sempadan Sungai/Pantai - Pasal 74): Ditetapkan intensitas ketat: KDB maksimum 10% dan KDH minimal 90%.

Hal ini membatasi pengembangan masif di sepanjang garis pantai dan sungai.

c. Ketentuan Insentif dan Disinsentif (Pasal 95 - Pasal 98)

Pengendalian juga dilakukan melalui mekanisme *reward* dan *punishment*:

- Insentif diberikan apabila pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana , berupa fasilitasi Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) dan penyediaan prasarana dan sarana .
- Disinsentif dikenakan terhadap pemanfaatan ruang yang perlu dicegah, dibatasi, atau dikurangi , berupa pengenaan pajak yang tinggi, persyaratan khusus dalam perizinan, dan pembatasan penyediaan prasarana dan sarana.
- Arahan Sanksi (Pasal 101): Pelanggaran terhadap RTRW diancam dengan sanksi administratif berat, mulai dari peringatan tertulis, penghentian kegiatan, pencabutan izin, hingga pembongkaran bangunan dan pemulihan fungsi ruang

2.2.5 Peraturan Bupati (Perbup) Kabupaten Tanah Laut Nomor 23 Tahun 2022 tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Wilayah Perencanaan Pelaihari Tahun 2022-2042

1. Tujuan Penataan Ruang

Tujuan Penataan Ruang Wilayah Perencanaan (WP) Pelaihari ini secara fundamental adalah mewujudkan kawasan Perkotaan Pelaihari sebagai Pusat Kegiatan Wilayah (PKW) yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan.

Secara spesifik, kebijakan ini bertujuan mengarahkan pembangunan kawasan perkotaan untuk meningkatkan fungsi pelayanan jasa, perdagangan, dan pariwisata dengan tetap menjamin kualitas lingkungan hidup perkotaan. Masterplan Gunung Kayangan harus diintegrasikan sebagai bagian dari upaya mencapai tujuan ini, menempatkan kawasan wisata sebagai simpul penting yang mendukung citra dan produktivitas PKW Pelaihari.

2. Rencana Struktur Ruang: Aksesibilitas dan Konektivitas

Rencana Struktur Ruang dalam RDTR ini secara langsung menetapkan peran Gunung Kayangan dalam sistem transportasi wilayah:

Jaringan Jalan Arteri Primer: Akses utama menuju kawasan wisata ini, Jalan Gunung Khayangan, diklasifikasikan sebagai Jalan Arteri Primer dan berada di Sub-Wilayah Perencanaan (SWP) A.

Tinjauan Kebijakan: Klasifikasi ini mengikat Pemerintah Daerah untuk menjaga kualitas, kapasitas, dan konektivitas ruas jalan ini sebagai urat nadi yang

menghubungkan pusat regional, sehingga menjamin aksesibilitas wisatawan yang merupakan salah satu prasyarat utama keberhasilan destinasi pariwisata.

3. Rencana Pola Ruang dan Peraturan Zonasi (PZ)

Gunung Kayangan diakui sebagai kawasan rest area sekaligus pintu gerbang Kota Pelaihari, dengan panorama alam dan kebun sawit yang menunjang fungsinya. Kawasan ini ditetapkan di bawah alokasi Kawasan Pariwisata (W) dalam Pola Ruang, dengan batasan detail yang diatur dalam Peraturan Zonasi.

4. Peraturan Zonasi (PZ) untuk Kawasan Gunung Kayangan

Peraturan Zonasi adalah instrumen pengendalian yang paling mengikat untuk perancangan Masterplan:

- Pemanfaatan Ruang yang Diizinkan:
 - Kegiatan yang diizinkan adalah kegiatan yang secara langsung mendukung fungsi pariwisata dan pemeliharaan kawasan *rest area* dan *scenic view*.
 - Ini mencakup pembangunan fasilitas penunjang wisata, seperti kios UMKM, pusat informasi, sarana parkir yang terkelola, dan *viewpoint* (tempat pandang).
- Pemanfaatan Ruang yang Diizinkan Bersyarat:
 - Kegiatan pembangunan yang berpotensi mengubah bentang alam atau fungsi utama kawasan diizinkan dengan syarat yang ketat. Biasanya ini memerlukan Persetujuan Lingkungan (AMDAL/UKL-UPL) dan rekomendasi Tata Ruang dari perangkat daerah terkait.
 - Pembangunan sarana akomodasi atau fasilitas komersial berskala besar diizinkan secara bersyarat, dengan kewajiban tidak mengganggu dan/atau merusak fungsi utama kawasan pariwisata dan kelestarian bentang alam.
- Pemanfaatan Ruang yang Tidak Diizinkan:
 - Kegiatan yang secara eksplisit dilarang adalah kegiatan yang tidak sesuai dengan prinsip pengembangan daya tarik wisata.
 - Secara konsisten dengan RTRW Kabupaten, kegiatan pertambangan intensif dan industri yang mencemari lingkungan di dalam Zonasi W Gunung Kayangan dilarang keras, guna melindungi nilai keindahan dan lingkungan.
- Intensitas Pemanfaatan Ruang (Prinsip Konservasi dan *Low Density*)

Meskipun angka pasti Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefisien Dasar Hijau (KDH) tidak secara eksplisit tercantum dalam ringkasan, sebagai RDTR, perencanaannya harus mengadopsi prinsip KDB Rendah dan KDH

Tinggi untuk kawasan wisata alam seperti Gunung Kayangan, sejalan dengan Pedoman Destinasi Pariwisata Berkelanjutan:

- Kawasan Pariwisata di Pelaihari diarahkan untuk memprioritaskan Ruang Terbuka Hijau (RTH) agar fungsi resapan air dan nilai estetika alam tetap terjaga.
- Pembangunan fisik (KDB) harus dibatasi untuk menghindari kepadatan visual yang merusak panorama.

BAB III

GAMBARAN UMUM

BAB III

GAMBARAN UMUM

3.1 GAMBARAN UMUM KABUPATEN TANAH LAUT

3.1.1 Kondisi Fisik

A. Kondisi Geografis

Kabupaten Tanah laut merupakan salah satu wilayah di Provinsi Kalimantan Selatan yang secara geografis terletak pada koordinat 3°30'33" – 4°11'38" LS dan 114°30'20" – 115°23'31" BT, dengan Ibukota Kabupaten berada di Kecamatan Pelaihari. Batas wilayah Kabupaten Tanah Laut adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Kabupaten Banjar dan Kota Banjarbaru
 Sebelah Timur : Kabupaten Tanah Bumbu
 Sebelah Selatan : Laut Jawa
 Sebelah Barat : Laut Jawa

Secara administrasi, Kabupaten Tanah laut terdiri dari 11 wilayah kecamatan dengan jumlah desa/ kelurahan sebanyak 135 desa/ kelurahan, dengan luas wilayah 3.841,37 km². Berikut merupakan rincian luas kecamatan di Kabupaten Tanah Laut:

Tabel 3. 1 Luas Wilayah Kecamatan di Kabupaten Tanah Laut

NO	KECAMATAN	LUAS WILAYAH (KM ²)	PERSENTASE TERHADAP LUAS KABUPATEN (%)
1	Panyipatan	388,91	10,12
2	Takisung	223,67	5,82
3	Kurau	68,70	1,79
4	Bumi Makmur	104,66	2,72
5	Bati-Bati	234,25	6,10
6	Tambang Ulang	198,35	5,16
7	Pelaihari	346,03	9,48
8	Bajuin	284,71	7,41
9	Batu Ampar	419,05	10,91
10	Jorong	697,84	18,17
11	Kintap	857,21	22,32
Tanah Laut		3.841,37	100,00

Sumber: Kabupaten Tanah Laut Dalam Angka, 2025

Berdasarkan tabel di atas, dapat diketahui bahwa total luas Kabupaten Tanah Laut mencapai 3.841,37 km². Kecamatan yang memiliki wilayah terluas adalah Kecamatan Kintap dengan luas 857,21 km² atau sekitar 22,32% dari total luas kabupaten. Sementara itu, kecamatan dengan wilayah terkecil adalah Kurau yang hanya memiliki luas 68,76 km² atau 1,79% dari luas keseluruhan.

B. Kondisi Topografi

Secara umum dapat dikatakan bahwa topografi wilayah Kabupaten Tanah Laut dapat dibagi atas 2 (dua) bagian besar, yaitu:

1. Bagian selatan merupakan dataran rendah yang landai hingga berkontur. Bentangan daerah ini memanjang dari Timur ke Barat dengan lebih melebar di bagian Barat yang terdiri dari rawa-rawa dan daerah aliran sungai, muara sungai dan Pantai Laut Jawa.
2. Bagian utara merupakan daerah yang berkontur, berbukit dan bergunung sampai ke perbatasan dengan Kabupaten Banjar. Pada wilayah ini terdapat beberapa puncak, yaitu: Puncak Gunung Kemuning (750 mdpl), Puncak Gunung Batu Karo (621 mdpl), Puncak Gunung Batu Balerang (921 mdpl), Puncak Gunung Kematian (951 mdpl), Puncak Gunung Batu Mandi (901 mdpl), Puncak Gunung Sekupang (1.051mdpl), Puncak Gunung Haur Bonak (744 mdpl), Puncak Gunung Aur Bunek (1.150mdpl), dan Puncak Gunung Condong (553 mdpl).

Tabel 3. 2 Luas Wilayah Kabupaten Tanah Laut Menurut Kelas Ketinggian

KELAS KETINGGIAN (M)	LUAS (HA)
0-7	58.231
> 7-25	142.133
> 25-100	125.386
> 100-500	17.750
> 500-1.000	13.661
> 1.000	15.759
Total	372.930

Sumber: Provinsi Kalimantan Selatan Dalam Angka, 2025

Ditinjau dari sudut ketinggian tempat (elevasi), wilayah Kabupaten Tanah Laut dibagi 6 (enam) kelas elevasi, yaitu kelas 0-7 meter, 7-25 meter, 25-100 meter, 100-500 meter, 500-1.000 meter dan di atas 1.000 meter. Kelas ketinggian (elevasi) lahan yang paling luas di Kabupaten Tanah Laut adalah kelas elevasi 0-7 mdpl, yaitu mencapai 58.231,00 Ha. Sedangkan kelas ketinggian yang paling kecil luasnya adalah kelas elevasi di atas 1.000 mdpl, yaitu 15.769,00 Ha.

Kelas elevasi ketinggian 0-7 meter dpl terdapat di seluruh kecamatan, kecuali Kecamatan Batu Ampar dan Kecamatan Tambang Ulang sedangkan kelas elevasi ketinggian di atas 500 meter terdapat di Kecamatan Kintap, Jorong, Pelaihari dan Bati-Bati. Jika dirinci menurut kecamatan, terdapat beberapa wilayah di Kabupaten Tanah Laut yang tidak memiliki wilayah pantai yaitu Kecamatan Bati-Bati, Kecamatan Tambang Ulang, Kecamatan Pelaihari, Kecamatan Bajuin, dan Kecamatan Batu Ampar. Berdasarkan data yang ada, diketahui bahwa wilayah tertinggi di Kabupaten Tanah Laut berada di Kecamatan Kintap, Jorong, Pelaihari, dan Bati-bati. Wilayah dengan dataran rendah cukup luas tersebar di seluruh kecamatan kecuali Kecamatan Batu Ampar dan Kecamatan Tambang Ulang. Sementara itu daerah dengan ketinggian lebih dari 500 mdpl terdapat di Kecamatan Kintap, Jorong, Pelaihari dan Bati-Bati.

Tabel 3. 3 Luas Wilayah Kabupaten Tanah Laut Menurut Kondisi Kelerenghan

KELAS LERENG (%)	DESKRIPSI	LUAS (HA)
0 – 2	Datar	290.147,00
2 – 8	Bergelombang/ Agak Landai	22.590,00
8 – 15	Bergelombang/ Landai	20.470,00

KELAS LERENG (%)	DESKRIPSI	LUAS (HA)
15 – 25	Berbukit	19.150,00
25 – 40	Bergunung	7.638,00
> 40	Bergunung Curam	12.890,00
Total		372.930,00

Sumber: Provinsi Kalimantan Selatan Dalam Angka, 2025

Kemiringan/kelerengan suatu lahan berkaitan dengan kepekaan tanah terhadap erosi tanah, semakin tinggi/ terjal lerengnya maka tanah semakin peka terhadap erosi. Bila dilihat dari kemiringan tanahnya, wilayah Kabupaten Tanah Laut dapat dibedakan dalam 6 (enam) kelompok, yaitu sebagai berikut:

1. Kelas lereng 0–2%, sebagian besar tersebar di wilayah Timur membentang dari bagian Barat hingga Timur, mulai dari Selatan (pantai) ke Utara (pedalaman) dengan luas 290.147,00 Ha.
2. Kelas lereng 2–8%, sebagian besar tersebar di wilayah bagian Tengah, membentang dari bagian Barat hingga Timur, dengan luas 22.590,00 Ha.
3. Kelas lereng 8–15%, sebagian besar tersebar di wilayah bagian Tengah, membentang dari bagian Barat hingga Timur, dengan luas 20.470,00 Ha.
4. Kelas lereng 15–25%, sebagian besar tersebar di wilayah bagian Tengah, membentang dari bagian Barat hingga Timur, dengan luas 19.150,00 Ha.
5. Kelas lereng 25–40%, sebagian besar tersebar di wilayah bagian Tengah dan Utara, membentang dari bagian Barat hingga Timur, dengan luas 7.638,00 Ha.
6. Kelas lereng diatas 40%, sebagian besar tersebar di wilayah bagian Tengah dan Utara, membentang dari bagian Barat hingga Timur dengan luas 12.890,00 Ha.

Berdasarkan data di atas, terlihat bahwa wilayah Kabupaten Tanah Laut didominasi oleh kelas lereng 0–3% yaitu sebesar 290.147 hektar. Kelas lereng tersebut selain potensial untuk tanaman pangan lahan basah (padi sawah) berpotensi juga untuk perikanan tambak bagi wilayah yang ada di sepanjang pantai.

C. Kondisi Geologi

Secara fisiografis, Kabupaten Tanah Laut terletak di bagian ujung Barat Daya Pegunungan Meratus dan di bagian Selatan Cekungan Barito dan Anak Cekungan Asam-Asam. Pegunungan Meratus terutama ditempati oleh batuan pra tersier, sedangkan Cekungan Barito dan Anak Cekungan Asam-Asam ditempati oleh batuan sedimen tersier. Morfologi wilayah di Kabupaten Tanah Laut dapat dibagi menjadi 4 (empat) satuan morfologi yaitu:

1. Satuan morfologi dataran menempati bagian ujung Selatan dan ujung Barat. Ketinggian berkisar antara 0–10 mdpl. Satuan ini berupa endapan alluvium rawa dan pantai yang tersusun dari batuan sedimen kuarter.
2. Satuan morfologi dataran bergelombang menempati bagian Barat dan Selatan, yaitu sekitar jalur jalan raya Bati-bati – Pelaihari – Asam asam; Pelaihari – Batakan dan

Pelaihari – Takisung. Ketinggian berkisar antara 10 – 50 mdpl. Satuan ini tersusun oleh batuan sedimen kuartar dan tersier.

3. Satuan morfologi perbukitan menempati bagian tengah merupakan kaki dari Pegunungan Meratus. Ketinggian berkisar antara 50 – 250 mdpl. Satuan ini tersusun oleh batuan metamorf dan sedimen serta sebagian kecil batuan beku.
4. Satuan morfologi pegunungan menempati bagian Utara, dicirikan oleh lereng yang terjal dengan ketinggian puncak lebih dari 250 mdpl. Beberapa puncaknya seperti Gunung Kematian (951 mdpl), Gunung Batu Belerang (921 mdpl), Gunung Batu Karo (621 mdpl).

D. Karakteristik Tanah

Jenis tanah yang ada di wilayah Kabupaten Tanah Laut adalah jenis tanah podsolik, latosol, alluvial dan gleison. Jenis tanah yang mendominasi wilayah Kabupaten Tanah Laut adalah jenis tanah alluvial, podsolik dan latosol. Sedangkan jenis tanah gleisol hanya sebagian kecil saja, dan tersebar di 6 (enam) kecamatan, yaitu Kecamatan Kurau, Bati-Bati, Takisung, Tambang Ulang, Pelaihari dan Panyipatan.

Jenis tanah latosol memiliki solum tanah tebal sampai sangat tebal, kandungan bahan organik 3 – 9 %, pH tanah antara 4,5 – 6,5 yaitu dari masam sampai agak masam, struktur tanahnya lemah dan konsistennya gembur. Secara keseluruhan tanah ini mempunyai sifat fisika dan sifat kimia yang baik, sehingga produktivitas lahannya sedang sampai tinggi, menempati areal seluas 108.780 Ha (29,17 % dari luas daratan seluruhnya).

Jenis tanah aluvial disebut juga sebagai tubuh tanah endapan, kandungan bahan organiknya rendah, reaksi tanahnya masam sampai netral, struktur tanahnya pejal atau tanpa struktur dan konsistensinya keras waktu kering, teguh waktu lembab, kandungan unsur haranya relatif kaya dan banyak tergantung pada bahan induknya. Secara keseluruhan tanah aluvial mempunyai sifat fisika kurang baik sampai sedang, sifat kimia sedang sampai baik, sehingga produktivitas tanahnya sedang sampai tinggi, menempati areal seluas 120.290 Ha (32,26 % dari luas lautan).

Jenis tanah podsolik memiliki solum tanah yang paling tebal yaitu 90 – 180 cm, tekstur tanahnya lempung berliat hingga liat, konsistensinya gembur di bagian atas dan teguh di lapisan bawah, kandungan bahan organiknya kurang dari 5 %, kandungan unsur hara tanaman rendah, reaksi tanah (pH) sangat masam sampai sangat masam yaitu 4 – 5,5. Secara keseluruhan tanah ini memiliki sifat kimia kurang baik, sifat fisika tidak mantap karena sifat agregatnya kurang baik, sehingga mudah terkena erosi. Produktivitasnya rendah sampai sedang, menempati areal satuan 123.010 Ha (32,98 % dari luas total daratan).

Tekstur tanah merupakan salah satu sifat fisik tanah yang digunakan secara praktis untuk memprediksi potensi penggunaan tanah. Tanah bertekstur halus (dominan liat) memiliki permukaan yang lebih halus dibanding dengan tanah bertekstur kasar (dominan pasir)

sehingga tanah yang bertekstur halus memiliki kapasitas adsorpsi unsur–unsur hara yang lebih besar dan umumnya lebih subur dibandingkan dengan tanah bertekstur kasar. Tanah bertekstur kasar lebih porus dan laju infiltrasinya lebih cepat. Walaupun demikian tanah bertekstur halus memiliki kapasitas memegang air lebih besar dari pada tanah pasir karena memiliki permukaan yang lebih luas. Sementara itu tekstur tanah di wilayah Kabupaten Tanah Laut diklasifikasikan menjadi 3 (tiga), yaitu tekstur halus (lempung berliat hingga liat), tekstur sedang (lempung sampai lempung liat berdebu) dan tekstur kasar (lempung berpasir sampai berkerikil). Tekstur tanah akan berpengaruh terhadap kesuburan fisik tanah, kemampuan menyerap dan menyimpan air dan kepekaan terhadap erosi.

Sifat tanah yang bertekstur halus baik untuk budidaya maupun non budidaya. Pada tanah yang bertekstur halus semua tanaman dapat tumbuh dengan baik dan tahan terhadap erosi. Sedangkan pada tanah yang bertekstur sedang tanaman masih dapat tumbuh dengan baik, tetapi harus dengan perlakuan khusus untuk mencegah erosi, karena bertekstur sedang lebih peka terhadap erosi. Tanah dengan tekstur kasar memerlukan air sangat tinggi, sehingga daya simpan airnya sangat rendah, akibatnya kurang cocok untuk tanaman pangan lahan kering. Pada umumnya tanah di Kabupaten Tanah Laut ini memiliki jenis tanah meliputi podzonik seluas 154.250 Ha, alluvial seluas 98.868 Ha, latosol seluas 85.750 Ha, podsol seluas 26.875 Ha, dan gambut seluas 7.187 Ha.

3.1.2 Kondisi Sosial Kependudukan & Budaya

A. Sosial

Jumlah pencari kerja di Kabupaten Tanah Laut pada tahun 2024 sebanyak 1.328 orang. Latar belakang pendidikan dari pencari kerja ini sebagian besar adalah lulusan SMA, yaitu sekitar 599 orang dan disusul lulusan SMK sekitar 400 orang. Pencari kerja dengan jumlah terendah adalah lulusan SD, yaitu 10 orang. Sementara itu, ASN yang ada di Kabupaten Tanah Laut pada tahun 2024 yaitu sebanyak 5.621 orang.

Berdasarkan sosial kemasyarakatannya yang ditinjau dari latar belakang agamanya, umumnya masyarakat Kabupaten Tanah Laut terdiri dari 6 (enam) agama, yaitu agama Islam sebanyak 362.494 orang, Protestan sebanyak 3.990 orang, Katolik sebanyak 1.546, Hindu sebanyak 1.568 orang, Budha sebanyak 217 orang, dan agama lainnya sebanyak 3 orang.

B. Kependudukan

Penduduk sebagai faktor utama pembangunan merupakan modal dasar keberhasilan pembangunan suatu wilayah. Seluruh aspek pembangunan memiliki korelasi dan interaksi dengan kondisi kependudukan yang ada, sehingga informasi tentang demografi memiliki posisi strategis dalam penentuan kebijakan. Penduduk dibagi atas kelompok-kelompok tertentu, atau dapat dikatakan atas komposisi penduduk tertentu. Jumlah penduduk Kabupaten Tanah Laut pada tahun 2024 yaitu sebanyak 369.818 jiwa. Berikut merupakan jumlah penduduk Tanah Laut di setiap kecamatan pada tahun 2024:

Tabel 3. 4 Jumlah Penduduk di Setiap Kecamatan Kabupaten Tanah Laut

NO	KECAMATAN	JUMLAH PENDUDUK (JIWA)
1	Panyipatan	26.439
2	Takisung	34.310
3	Kurau	14.765
4	Bumi Makmur	14.572
5	Bati-Bati	46.889
6	Tambang Ulang	19.318
7	Pelaihari	82.576
8	Bajuin	20.386
9	Batu Ampar	29.050
10	Jorong	36.457
11	Kintap	45.052
Tanah Laut		369.818

Sumber: Kabupaten Tanah Laut Dalam Angka, 2025

Berdasarkan tabel di atas, jumlah penduduk Kabupaten Tanah Laut pada tahun 2024 tercatat sebanyak 369.818 jiwa. Kecamatan dengan jumlah penduduk tertinggi adalah Kecamatan Pelaihari yang mencapai 82.576 jiwa, menunjukkan peran kecamatan ini sebagai pusat kegiatan pemerintahan dan ekonomi kabupaten. Sementara itu, jumlah penduduk terendah terdapat di Kecamatan Bumi Makmur dengan 14.572 jiwa.

Kecamatan lain dengan jumlah penduduk cukup besar adalah Kintap (45.052 jiwa), Bati-Bati (46.889 jiwa), dan Jorong (36.457 jiwa). Adapun kecamatan seperti Kurau (14.765 jiwa) dan Tambang Ulang (19.318 jiwa) memiliki jumlah penduduk relatif kecil dibandingkan kecamatan lainnya. Secara umum, distribusi penduduk di Kabupaten Tanah Laut cenderung tidak merata, dengan konsentrasi penduduk lebih tinggi di wilayah tengah dan selatan, khususnya di sekitar Pelaihari dan sekitarnya.

3.1.3 Kondisi Ekonomi Wilayah

A. Struktur Ekonomi

Beragamnya potensi sumber daya alam (SDA) dan sumber daya manusia (SDM) yang tersedia di suatu wilayah memberikan warna pada struktur ekonomi pada wilayah tersebut. Salah satu indikator yang dapat digunakan untuk menggambarkan struktur ekonomi suatu wilayah adalah distribusi persentase sektoral. Distribusi persentase PDRB secara sektoral menunjukkan menunjukkan peranan masing-masing sektor dalam kontribusinya terhadap PDRB secara keseluruhan. Semakin besar persentase suatu sektor, maka semakin besar pula pengaruh sektor tersebut dalam perkembangan ekonomi wilayah tersebut. Struktur ekonomi yang dinyatakan dalam persentase menunjukkan besarnya peran masing-masing sektor ekonomi dalam kemampuan menciptakan nilai tambah. Hal tersebut menggambarkan ketergantungan daerah terhadap kemampuan produksi dari masing-masing sektor ekonominya.

Tabel 3. 5 PDRB ADHB Menurut Lapangan Usaha di Kabupaten Tanah Laut (Miliar Rupiah), 2020-2024

LAPANGAN USAHA	PDRB MENURUT LAPANGAN USAHA (MILIAR RUPIAH) ATAS DASAR HARGA BERLAKU
----------------	--

REVIEW MASTERPLAN GUNUNG KAYANGAN

	2020	2021	2022	2023	2024
Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	2,658.39	2,763.53	2,960.65	3,099.64	3,496.44
Pertambangan dan Penggalian	2,986.79	3,858.48	6,538.43	6,672.86	6,441.42
Industri Pengolahan	1,695.48	1,873.92	2,034.87	2,136.29	2,326.50
Pengadaan Listrik dan Gas	14.21	15.36	16.69	18.3	20.14
Pengadaan Air	27.19	28.58	30.3	32.32	33.62
Konstruksi	1,037.28	1,115.35	1,211.29	1,347.69	1,471.87
Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	1,584.28	1,717.04	1,940.40	2,124.47	2,277.39
Transportasi dan Pergudangan	861.71	886.18	1,054.81	1,248.08	1,372.14
Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	221.65	232.79	254.8	284.27	316.91
Informasi dan Komunikasi	445.13	475.9	513.58	548.09	597.32
Jasa Keuangan dan Asuransi	215.45	222.4	234.89	254.06	273.07
Real Estate	288.56	309.27	327.41	358.99	390.61
Jasa Perusahaan	50.79	53.25	59.16	66.51	72.75
Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	819.89	869.98	882.21	949.24	1,056.58
Jasa Pendidikan	601.91	615.13	643.16	671.31	718.24
Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	164.25	180.22	192.62	210.81	225.58
Jasa lainnya	113.71	115.5	127.1	142.8	163.53
PDRB	13,786.69	15,332.87	19,022.37	20,165.71	21,254.10

Sumber: Kabupaten Tanah Laut Dalam Angka, 2025

Dilihat dari gambar di atas, perekonomian Kabupaten Tanah Laut didominasi oleh sektor pertambangan dan penggalian yang menyumbang sebesar 6.441,42 miliar rupiah pada tahun 2024. Kemudian sektor andalan kedua di Kabupaten Tanah Laut adalah sektor pertanian, kehutanan, dan perikanan. Pada kurun waktu lima tahun terakhir, distribusi sektor ini mengalami fluktuasi. Sedangkan, pada tahun 2024 sektor pertanian, kehutanan, dan perikanan; dan sektor pertambangan dan penggalian kembali menjadi sektor unggulan yang berkontribusi pada PDRB Kab Tanah dengan pendapatan secara berurutan, yaitu 3.496,44 miliar rupiah dan 3.099,64 miliar rupiah. Jika dibandingkan dengan tahun sebelumnya sektor pertanian, kehutanan, dan perikanan mengalami peningkatan, sedangkan sektor pertambangan dan penggalian mengalami penurunan. Industri lainnya yang perlu diperhitungkan karena distribusinya terhadap PDRB adalah sektor industri pengolahan dan perdagangan besar dan eceran; reparasi mobil dan sepeda motor. Distribusi sektor ini juga mengalami fluktuasi dalam lima tahun terakhir.

Tabel 3. 6 PDRB ADHK Menurut Lapangan Usaha di Kabupaten Tanah Laut (Miliar Rupiah), 2020-2024

LAPANGAN USAHA	PDRB MENURUT LAPANGAN USAHA (MILIAR RUPIAH) ATAS DASAR HARGA KONSTAN 2010				
	2020	2021	2022	2023	2024
Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	1,862.14	1,894.37	1,944.20	1,984.24	2,141.88
Pertambangan dan Penggalian	2,819.71	2,945.15	3,128.40	3,245.04	3,346.17
Industri Pengolahan	1,132.91	1,191.64	1,238.55	1,304.55	1,373.52
Pengadaan Listrik dan Gas	8.54	8.95	9.65	10.43	11.26

REVIEW MASTERPLAN GUNUNG KAYANGAN

Pengadaan Air	18.85	19.59	20.56	21.48	22.16
Konstruksi	721.23	748.93	779.73	837.13	884.11
Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	1,031.47	1,057.02	1,133.14	1,205.29	1,258.16
Transportasi dan Pergudangan	586.62	595.93	677.21	743.98	770.08
Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	154.08	157.61	167.92	182.79	196.59
Informasi dan Komunikasi	351.29	374.39	399.19	422.09	441.8
Jasa Keuangan dan Asuransi	141.19	139.15	139.91	148.66	158.7
Real Estate	210.6	221.33	231.48	248.62	259.67
Jasa Perusahaan	31.25	32.34	34.57	37.08	39.04
Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	505.96	529.79	526.94	545.44	583.41
Jasa Pendidikan	408.82	412.22	425.93	435.06	452.51
Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	106.65	115.39	120.68	128.36	134.57
Jasa lainnya	72.74	73.35	77.96	83.97	91.26
PDRB	10,164.06	10,517.16	11,056.02	11,584.22	12,164.90

Sumber: Kabupaten Tanah Laut Dalam Angka, 2025

Selama periode 2020–2024, perekonomian Kabupaten Tanah Laut menunjukkan pertumbuhan positif dan stabil, dengan nilai PDRB atas dasar harga konstan meningkat dari Rp10,16 triliun pada tahun 2020 menjadi Rp12,16 triliun pada tahun 2024, atau tumbuh rata-rata sekitar 4,6 persen per tahun.

Sektor Pertambangan dan Penggalan menjadi kontributor utama dengan nilai mencapai Rp3,35 triliun pada tahun 2024, mencerminkan ketergantungan ekonomi daerah pada kegiatan ekstraktif. Diikuti oleh sektor Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan sebesar Rp2,14 triliun, yang menunjukkan peran penting sektor primer dalam ketahanan ekonomi daerah.

Sektor Industri Pengolahan dan Perdagangan Besar dan Eceran menunjukkan tren pertumbuhan yang kuat, masing-masing mencapai Rp1,37 triliun dan Rp1,26 triliun pada tahun 2024. Keduanya menjadi indikator berkembangnya kegiatan hilirisasi dan peningkatan aktivitas pasar di wilayah perkotaan, termasuk di Pelaihari sebagai pusat perdagangan utama.

Sektor Konstruksi tumbuh pesat dari Rp721 miliar menjadi Rp884 miliar, menggambarkan peningkatan investasi fisik dan pembangunan infrastruktur. Sementara sektor Transportasi dan Pergudangan, Informasi dan Komunikasi, serta Jasa Akomodasi dan Makan Minum turut mengalami pertumbuhan stabil, menunjukkan meningkatnya mobilitas, digitalisasi, dan aktivitas ekonomi masyarakat.

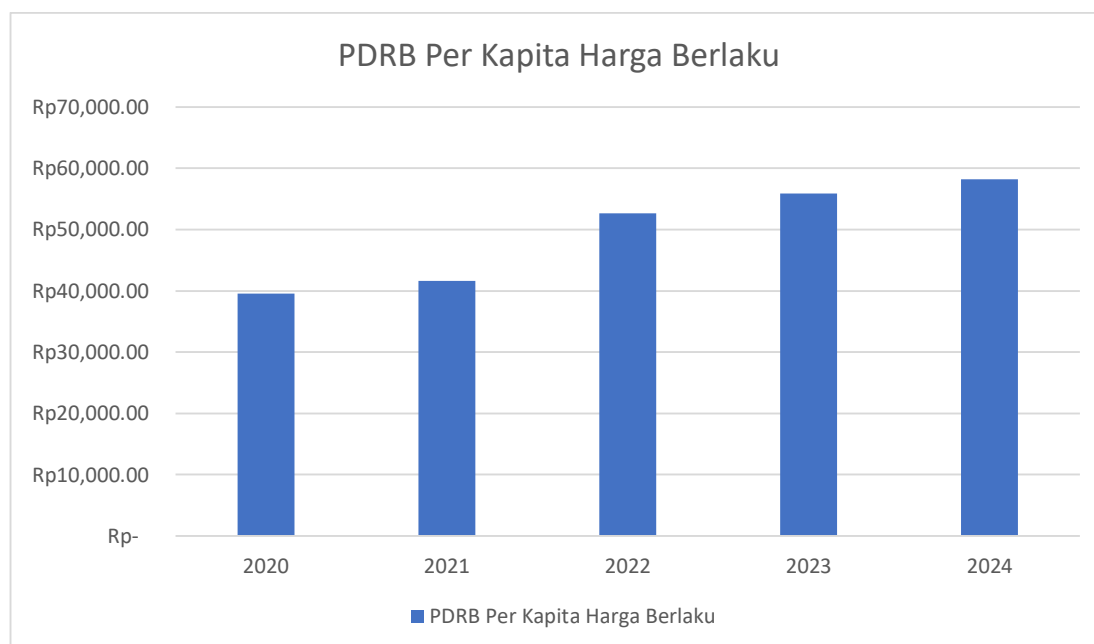
Sektor Pemerintahan dan Jaminan Sosial Wajib tetap memberikan kontribusi signifikan sekitar Rp583 miliar pada tahun 2024, mencerminkan stabilitas peran sektor publik. Sementara sektor Jasa Keuangan, Pendidikan, dan Kesehatan juga menunjukkan peningkatan bertahap, mendukung perbaikan kualitas pelayanan sosial di wilayah ini.

Secara keseluruhan, struktur ekonomi Kabupaten Tanah Laut masih didominasi oleh sektor primer dan pertambangan, namun menunjukkan pergeseran bertahap ke arah sektor

industri, perdagangan, dan jasa. Kondisi ini mengindikasikan arah pembangunan daerah yang semakin beragam dan mendukung pertumbuhan ekonomi berkelanjutan.

B. Pendapatan Perkapita

PDRB per kapita merupakan gambaran dan rata-rata pendapatan yang diterima oleh setiap penduduk selama satu tahun di suatu wilayah atau daerah. Data statistik ini merupakan suatu indikator yang digunakan untuk menggambarkan tingkat kemakmuran masyarakat secara makro adalah pendapatan perkapita atau *per capita income*. Semakin tinggi pendapatan yang diterima penduduk di suatu wilayah, maka tingkat kesejahteraan di wilayah yang bersangkutan dapat dikatakan bertambah baik. Angka ini diperoleh dengan cara membagi PDRB dengan jumlah penduduk. PDRB per kapita merupakan besaran kasar yang dapat menunjukkan Tingkat kesejahteraan penduduk di suatu wilayah pada suatu waktu tertentu.



Gambar 3. 1 PDRB Per Kapita Kabupaten Tanah Laut Atas Harga Belaku, Tahun 2020-2024

Sumber: Kabupaten Tanah Laut Dalam Angka, 2025

PDRB perkapita Kabupaten Tanah Laut cenderung meningkat setiap tahunnya. Pada tahun 2020 PDRB perkapita ADHB Kabupaten Tanah Laut sebesar Rp39,537 juta dan pada tahun 2023 meningkat menjadi sebesar Rp55,872 juta. Pada tahun 2024, meningkat kembali sebanyak Rp58,233 juta. Peningkatan dari PDRB per kapita Kabupaten Tanah Laut pada setiap tahunnya merupakan satu indikasi membaiknya kondisi perekonomian di Kabupaten Tanah Laut. Namun PDRB Per Kapita Kabupaten Tanah Laut masih berada di bawah PDRB Per Kapita Harga Belaku Provinsi Kalimantan Selatan, yaitu Rp.60,21 juta pada tahun 2024.

3.1.4 Kondisi Infrastruktur

A. Sarana

1. Sarana Pendidikan

Sarana pendidikan adalah fasilitas yang diperlukan dalam proses belajar mengajar, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak agar pencapaian tujuan pendidikan dan berjalan dengan lancar, teratur, efektif dan efisien. Berikut jumlah sarana pendidikan dari setiap kecamatan:

Tabel 3. 7 Persebaran Sarana Pendidikan di Kabupaten Tanah Laut

NO	KECAMATAN	SD	SMP	SMA	SMK	PERGURUAN TINGGI
1	Panyipatan	10	6	3	-	-
2	Takisung	12	6	1	1	-
3	Kurau	11	2	1	1	-
4	Bumi Makmur	11	3	1	-	-
5	Bati-Bati	14	9	2	1	-
6	Tambang Ulang	9	3	2	-	-
7	Pelaihari	20	10	3	4	2
8	Bajuin	9	5	2	-	-
9	Batu Ampar	14	6	2	-	-
10	Jorong	11	9	3	-	-
11	Kintap	14	7	3	1	-
Total		135	66	23	8	2

Sumber : Kabupaten Tanah Laut Dalam Angka, 2025

Berdasarkan tabel di atas, dapat diketahui bahwa sarana pendidikan yang paling banyak tersebar di Kabupaten Tanah Laut yaitu SD, sebanyak 135 unit. Sementara itu, sarana pendidikan yang paling sedikit tersebar di Kabupaten Tanah Laut yaitu perguruan tinggi, sebanyak 2 unit.

2. Sarana Kesehatan

Sarana kesehatan bertujuan untuk memenuhi kebutuhan pelayanan dalam hal kesehatan kepada masyarakat. Sarana kesehatan pada Kabupaten Tanah Laut berperan penting untuk penanganan kesehatan dan peningkatan standar kesehatan. Berikut merupakan rincian sarana kesehatan di Kabupaten Tanah Laut:

Tabel 3. 8 Persebaran Sarana Kesehatan di Kabupaten Tanah Laut

NO	KECAMATAN	RUMAH SAKIT	RUMAH SAKIT BERSALIN	POLIKLINIK	PUSKESMAS	PUSKESMAS PEMBANTU	APOTEK
1	Panyipatan	-	-	-	2	3	-
2	Takisung	-	-	1	1	10	2
3	Kurau	-	-	-	2	3	1
4	Bumi Makmur	-	-	-	1	3	-
5	Bati-Bati	-	-	4	3	4	2
6	Tambang Ulang	-	-	-	1	2	1
7	Pelaihari	2	-	3	4	11	6
8	Bajuin	-	-	1	2	4	-
9	Batu Ampar	-	-	-	2	6	1
10	Jorong	-	-	1	2	6	1
11	Kintap	1	-	2	2	4	4
Total		3	-	12	22	56	18

Sumber : Kabupaten Tanah Laut Dalam Angka, 2025

Berdasarkan tabel di atas, dapat diketahui bahwa sarana kesehatan yang paling banyak tersebar di Kabupaten Tanah Laut yaitu puskesmas pembantu, sebanyak 56 unit. Sementara itu, tidak terdapat sarana kesehatan rumah sakit bersalin di Kabupaten Tanah Laut.

3. Sarana Peribadatan

Sarana peribadatan merupakan sarana kehidupan untuk mengisi kebutuhan rohani yang perlu disediakan di lingkungan perumahan yang direncanakan sesuai peraturan yang ditetapkan, juga sesuai dengan keputusan masyarakat yang bersangkutan. Berikut merupakan rincian saran peribadatan di Kabupaten Tanah Laut:

Tabel 3. 9 Persebaran Sarana Peribadatan di Kabupaten Tanah Laut

NO	KECAMATAN	MASJID	MUSHOLA	GEREJA PROTESTAN	GERERJA KATOLIK	PURA	VIHARA
1	Panyipatan	20	41	2	1	-	-
2	Takisung	23	76	1	-	-	-
3	Kurau	11	32	-	-	-	-
4	Bumi Makmur	13	50	-	-	-	-
5	Bati-Bati	31	56	2	3	-	-
6	Tambang Ulang	20	41	1	1	-	-
7	Pelaihari	45	116	8	4	2	1
8	Bajuin	26	1	3	1	-	-
9	Batu Ampar	33	68	7	3	5	-
10	Jorong	30	60	3	3	-	-
11	Kintap	31	66	3	1	1	-
Total		283	607	30	17	8	1

Sumber : Kabupaten Tanah Laut Dalam Angka, 2025

Berdasarkan tabel di atas, dapat diketahui bahwa sarana pendidikan yang paling banyak tersebar di Kabupaten Tanah Laut yaitu mushola, sebanyak 607 unit. Sementara itu, sarana peribadatan yang paling sedikit tersebar di Kabupaten Tanah Laut yaitu vihara, sebanyak 1 unit.

4. Sarana Perdagangan dan Jasa

Sarana perdagangan dan jasa di Kabupaten Tanah Laut terdiri atas pasar, took, kios, dan warung. Berikut merupakan rincian sarana perdagangan dan jasa di Kabupaten Tanah Laut:

Tabel 3. 10 Jumlah Sarana Perdagangan di Kabupaten Tanah Laut

NO	JENIS SARANA PERDAGANGAN	JUMLAH
1	Pasar	18
2	Toko	890
3	Kios	129
4	Warung	41
Total		1.078

Sumber : Kabupaten Tanah Laut Dalam Angka, 2025

Berdasarkan tabel di atas, dapat diketahui bahwa sarana perdagangan dan jasa yang paling banyak tersebar di Kabupaten Tanah Laut yaitu toko, sebanyak 890 unit. Sementara

itu, sarana perdagangan dan jasa yang paling sedikit tersebar di Kabupaten Tanah Laut yaitu pasar, sebanyak 18 unit.

B. Prasarana

1. Jaringan Jalan

Jalan merupakan prasarana pengangkutan darat yang penting untuk memperlancar kegiatan perekonomian. Panjang jalan di Kabupaten Tanah Laut pada tahun 2024 adalah 1.058,91 km. Kondisi jalan di Kabupaten Tanah Laut adalah sebagai berikut:

Tabel 3. 11 Kondisi Jalan di Kabupaten Tanah Laut

NO	KONDISI JALAN	PANJANG JALAN (KM)
1	Baik	128,17
2	Sedang	455,31
3	Rusak	128,64
4	Rusak Berat	346,79
Total		1.058,91

Sumber : Kabupaten Tanah Laut Dalam Angka, 2025

Berdasarkan tabel di atas, dapat diketahui bahwa jaringan jalan yang paling banyak tersebar di Kabupaten Tanah Laut yaitu jalan dengan kondisi sedang, sepanjang 455,31 km. Sementara itu, jaringan jalan yang paling sedikit tersebar di Kabupaten Tanah Laut yaitu jalan dengan kondisi baik, sepanjang 128,17 km.

3.2 GAMBARAN UMUM GUNUNG KAYANGAN

3.2.1 Sejarah Gunung Kayangan

A. Sejarah

Gunung Kayangan merupakan salah satu unsur bentang alam yang berada di wilayah Desa Ambungan, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan. Kawasan ini dikenal sebagai bagian dari jalur perbukitan yang membentang di sisi selatan Kota Banjarmasin dan sekaligus menjadi salah satu titik orientasi geografis bagi masyarakat yang melintasi koridor transportasi Banjarmasin–Pelaihari. Secara kultural, penamaan “Gunung Kayangan” tidak terlepas dari tradisi lisan yang berkembang di tengah masyarakat setempat.

Meskipun demikian, perkembangan sosial dan perubahan pola pemanfaatan ruang telah mendorong transformasi citra Gunung Kayangan. Sejak dekade 2010-an, kawasan ini mulai mengalami peningkatan kunjungan masyarakat, terutama sebagai destinasi wisata alam yang menawarkan pemandangan perbukitan, udara sejuk, serta titik pandang (*viewpoint*) yang strategis. Popularitas Gunung Kayangan semakin meningkat seiring dengan berkembangnya aktivitas rekreasi berbasis lanskap, yang memanfaatkan karakteristik topografi dan panorama alam sebagai daya tarik utama.

Selain berfungsi sebagai objek wisata, Gunung Kayangan juga memiliki peran utilitarian bagi pengguna jalur transportasi antara Banjarmasin dan Pelaihari. Lokasinya yang berada di garis perjalanan utama menjadikan kawasan ini sebagai tempat singgah atau titik istirahat yang sering dimanfaatkan oleh pelintas, baik untuk beristirahat, menikmati pemandangan, maupun sekadar berhenti sejenak sebelum melanjutkan perjalanan. Dengan demikian, Gunung Kayangan tidak hanya memiliki nilai historis dan kultural, tetapi juga nilai rekreasional dan fungsional dalam mendukung mobilitas masyarakat di wilayah Kalimantan Selatan.

B. Perkembangan dan Fungsi Wisata

Perkembangan kawasan Gunung Kayangan sebagai destinasi wisata tidak dapat dilepaskan dari kebijakan pengembangan pariwisata yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Tanah Laut. Kawasan ini telah ditetapkan sebagai salah satu objek wisata unggulan daerah, mengingat karakter lanskapnya yang menonjol serta posisinya yang strategis di jalur utama Banjarmasin–Pelaihari. Penetapan tersebut menandai fase penting dalam perjalanan Gunung Kayangan dari lokasi yang awalnya dikenal melalui cerita rakyat menjadi kawasan yang memperoleh perhatian dalam perencanaan pembangunan daerah.

Upaya pengembangan sarana dan prasarana wisata mulai terlihat secara lebih terstruktur sejak tahun 2017, ketika pemerintah daerah membangun fasilitas Rest Area pada kawasan ini. Rest Area tersebut dilengkapi dengan deretan warung kaki lima, fasilitas ibadah berupa musholla, serta unit toilet untuk menunjang kenyamanan pengunjung. Kehadiran fasilitas ini bukan saja dimaksudkan sebagai tempat istirahat bagi para pelintas, tetapi juga untuk memperkuat fungsi rekreasional Gunung Kayangan sehingga kawasan tersebut dapat menjadi titik singgah yang menarik sekaligus meningkatkan lama tinggal (*length of stay*) wisatawan.

Letaknya yang berada pada koridor utama menuju Kota Pelaihari menjadikan Gunung Kayangan berfungsi sebagai gerbang wisata bagi wilayah tersebut. Pengunjung yang memasuki Pelaihari dari arah Banjarmasin hampir selalu melalui kawasan ini sehingga keberadaannya memiliki peran simbolik sebagai pintu masuk kota. Hal ini memberikan nilai tambah bagi citra daerah, sekaligus memperkuat identitas visual kawasan wisata Tanah Laut.

Dalam beberapa pemberitaan maupun media sosial, Gunung Kayangan bahkan disebut-sebut sebagai “Hollywood-nya Kalimantan Selatan.” Julukan tersebut muncul setelah dipasangnya tulisan besar bertuliskan “TANAH LAUT” di lereng bukit, yang secara visual menyerupai ikon Hollywood Sign di Amerika Serikat. Kehadiran elemen visual ini tidak hanya memperkuat daya tarik wisata, tetapi juga menciptakan landmark baru yang dengan cepat menjadi objek fotografi dan identitas populer kawasan.

Secara keseluruhan, perkembangan dan fungsi wisata Gunung Kayangan menunjukkan transformasi pemanfaatan ruang dari yang semula bersifat spontan menjadi

lebih terencana, dengan dukungan infrastruktur, penguatan identitas kawasan, serta peningkatan fungsi sosial-ekonomi bagi masyarakat dan pelintas. Perubahan ini juga mencerminkan dinamika kebijakan pariwisata daerah dalam mendorong optimalisasi potensi alam sebagai motor penggerak kegiatan ekonomi dan citra wilayah.

C. Kondisi Eksisting

Kondisi eksisting kawasan Gunung Kayangan menunjukkan karakteristik bentang alam yang memiliki potensi visual signifikan serta daya tarik ekologis yang khas. Dengan luas kurang lebih ± 60 hektare pada area puncaknya, kawasan ini menawarkan panorama terbuka yang memungkinkan pengunjung mengamati hamparan perkebunan kelapa sawit serta konfigurasi lanskap perbukitan yang membentang di sekelilingnya. Perspektif visual dari puncak kawasan memberikan pengalaman ruang yang luas (*vastness*) dan menghadirkan kualitas pandang (*view quality*) yang menjadi salah satu basis utama daya tarik wisata alam.

Lanskap perkebunan sawit yang mendominasi wilayah sekitar juga berperan sebagai elemen lanskap kultural (*cultural landscape*), mencerminkan pola pemanfaatan ruang dan aktivitas ekonomi masyarakat di Kabupaten Tanah Laut. Kombinasi antara elemen alam dan bentang budidaya tersebut memberikan karakter visual yang unik, sehingga memperkaya pengalaman wisata yang ditawarkan.

Selain itu, kehadiran populasi monyet yang relatif jinak di area puncak turut menjadi atraksi tersendiri bagi pengunjung. Kehadiran satwa liar ini tidak hanya menambah nilai rekreatif kawasan, tetapi juga memberikan dimensi ekologi yang dapat mendukung aktivitas wisata berbasis alam (*nature-based tourism*). Interaksi pengunjung dengan monyet, meskipun bersifat informal, telah menjadi bagian dari pengalaman berkunjung yang cukup menonjol. Namun demikian, fenomena ini juga menuntut adanya pengelolaan yang lebih terarah untuk memastikan keberlanjutan satwa serta menjaga kenyamanan dan keselamatan wisatawan.

Secara keseluruhan, kondisi eksisting Gunung Kayangan menunjukkan bahwa kawasan ini telah memiliki modal ekologis, visual, dan rekreatif yang kuat untuk dikembangkan lebih lanjut sebagai destinasi wisata alam yang berkelanjutan. Potensi ini dapat menjadi dasar pertimbangan dalam penyusunan strategi pengembangan kawasan wisata di masa mendatang.

3.2.2 Luasan Gunung Kayangan

Berdasarkan hasil delineasi terbaru, kawasan Gunung Kayangan memiliki luas eksisting sebesar 483.758 meter persegi. Luasan ini menggambarkan cakupan aktual area yang menjadi bagian dari struktur ruang kawasan wisata, sekaligus menjadi dasar penting dalam perencanaan pemanfaatan ruang, penataan zonasi, serta pengembangan fasilitas pendukung wisata. Informasi luasan tersebut berfungsi sebagai parameter awal dalam menilai daya tampung kawasan (*carrying capacity*) dan potensi pengembangan yang dapat dilakukan tanpa menimbulkan tekanan berlebihan terhadap lingkungan.

Menurut dokumen Rencana Induk Pengembangan Objek Wisata (RIPOW) Kabupaten Tanah Laut tahun 2015, kawasan Gunung Kayangan memiliki variasi topografi yang cukup signifikan. Titik tertinggi kawasan berada pada elevasi sekitar 330 meter di atas permukaan laut (mdpl), yang sekaligus menjadi area dengan potensi pandang paling luas terhadap bentang alam sekitarnya. Sementara itu, titik terendah kawasan berada pada kisaran 100–130 mdpl, menunjukkan adanya gradasi ketinggian yang membentuk karakter perbukitan khas pada kawasan ini.

Perbedaan elevasi tersebut menciptakan struktur topografi yang beragam dan memberikan implikasi penting bagi aspek ekologis, visual, serta rekreasional kawasan. Dari perspektif ekologi, variasi ketinggian dapat memengaruhi pola vegetasi dan habitat satwa liar, sementara dari sisi pariwisata, perbedaan kontur membuka peluang pengembangan titik pandang (viewpoint), jalur trekking, serta zona rekreasi berbasis lanskap. Dengan demikian, luasan dan karakter topografi Gunung Kayangan menjadi komponen fundamental dalam pemahaman potensi serta arah pengembangan kawasan wisata secara lebih terencana dan berkelanjutan.

BAB IV

ANALISA

BAB IV ANALISA

4.1 Analisa Peruntukan Lahan

Berdasarkan pola ruang RDTR Perkotaan Pelaihari, kawasan Gunung Kayangan ditetapkan berada dalam dua fungsi utama peruntukan, yaitu sebagai zona pariwisata dan zona rimba kota. Penetapan tersebut menunjukkan bahwa kawasan memiliki dua orientasi pengembangan yang saling berhubungan dan mendukung keberlanjutan lingkungan.

Pada bagian yang ditetapkan sebagai zona pariwisata, pemanfaatan lahan diarahkan untuk mendukung penyediaan fasilitas serta atraksi wisata yang dapat meningkatkan daya tarik pengunjung. Aktivitas yang dapat dikembangkan meliputi ruang rekreasi, pusat pelayanan wisata, area tematik edukatif, hingga ruang interaksi publik yang menunjang kegiatan sosial masyarakat. Pengembangan diarahkan untuk mendorong pertumbuhan sektor ekonomi lokal melalui integrasi kegiatan wisata dengan UMKM dan pemberdayaan masyarakat sekitar.

Sementara itu, bagian yang masuk dalam zona rimba kota berperan sebagai kawasan perlindungan dan penyangga ekosistem lokal. Keberadaan tutupan vegetasi alami serta kontur kawasan yang masih terjaga menjadi potensi penting bagi kelestarian flora dan fauna, terutama spesies endemik seperti kijang dan satwa lainnya yang menjadikan Gunung Kayangan memiliki karakter wisata alam. Pemanfaatan lahan pada zona ini bersifat terbatas dengan prioritas pada penguatan fungsi ekologis, pengendalian erosi, penyediaan oksigen dan kesejukan kawasan, serta konservasi keanekaragaman hayati.

Kombinasi dua peruntukan tersebut menegaskan bahwa pengembangan Gunung Kayangan harus memperhatikan keseimbangan antara pemanfaatan wisata dan fungsi konservasi lingkungan. Intervensi dalam zona pariwisata perlu tetap mempertimbangkan daya dukung lahan agar tidak mengganggu stabilitas rimba kota sebagai ruang terbuka hijau strategis dan sistem ekologis kawasan perkotaan Pelaihari.

Dengan demikian, arahan pengembangan yang diperlukan mencakup pengaturan intensitas pemanfaatan ruang, pengendalian aktivitas yang berpotensi merusak lingkungan, serta penerapan konsep desain yang selaras alam. Sinergi kedua fungsi ruang ini diharapkan mampu mewujudkan kawasan wisata berkelanjutan yang tidak hanya memiliki nilai rekreasi tinggi, tetapi juga berperan dalam menjaga kualitas lingkungan perkotaan dan identitas kawasan Gunung Kayangan sebagai paru-paru kota yang aktif secara ekonomi dan ekologis.

4.2 Analisa Guna Lahan Makro

Secara geografis, Gunung Kayangan berada pada koridor pengembangan Kota Pelaihari dan kawasan sekitar yang berfungsi sebagai pusat pelayanan pemerintahan, perdagangan, dan jasa. Keberadaan kawasan ini memberikan kontribusi penting sebagai ruang rekreasi alam yang mendukung kualitas hidup masyarakat kota sekaligus menjadi bagian dari penguatan identitas kota yang didukung oleh potensi bentang alam perbukitan.

Pemanfaatan lahan pada wilayah sekitar Gunung Kayangan didominasi oleh gunung dan perbukitan yang memiliki tutupan vegetasi alami, kawasan pertanian lahan kering pada bagian kaki bukit, serta permukiman yang menyebar mengikuti jaringan jalan menuju kawasan wisata. Secara struktural, kawasan ini berada pada jalur akses yang menghubungkan pusat kota Pelaihari dengan daerah wisata yang lebih luas, sehingga memiliki posisi strategis dalam kerangka pengembangan destinasi wisata unggulan Kabupaten Tanah Laut. Dalam konteks ini, fungsi Gunung Kayangan sebagai ruang wisata alam menjadi bagian dari kebijakan diversifikasi ekonomi wilayah melalui sektor pariwisata berbasis potensi alam.

Keberadaan Gunung Kayangan sebagai pusat aktivitas wisata telah memberikan pengaruh terhadap pola pemanfaatan ruang di wilayah sekitarnya, terutama dengan munculnya kegiatan pelaku usaha lokal berupa fasilitas pendukung wisata seperti warung makan, area rekreasi keluarga sederhana, serta tempat swafoto yang kini menjadi daya tarik tambahan. Hal ini menunjukkan adanya keterkaitan ruang antara kawasan inti wisata dan zona transisi yang menopang pertumbuhan ekonomi masyarakat lokal. Namun demikian, pola perkembangan ini belum mengikuti struktur ruang yang terencana, sehingga berpotensi menghasilkan pemanfaatan ruang yang tidak teratur jika tidak diarahkan secara tepat.

Pada aspek ekologis, keberadaan kawasan ini sebagai bagian dari sistem perbukitan memberikan fungsi penting dalam menjaga keseimbangan lingkungan dan tata air wilayah di sekitarnya. Pengendalian pemanfaatan lahan menjadi krusial untuk menghindari risiko penurunan tutupan vegetasi yang dapat berdampak pada meningkatnya erosi, sedimentasi, dan potensi bencana pada kawasan hilir. Dengan demikian, pendekatan pemanfaatan lahan harus selalu menempatkan konservasi lingkungan sebagai dasar perencanaan, terutama karena karakteristik lahan yang memiliki sensitivitas tinggi terhadap perubahan.

Melihat interaksi antara fungsi ekologis, sosial, dan ekonomi tersebut, arah pengembangan guna lahan makro Gunung Kayangan perlu diarahkan sebagai kawasan wisata alam berkelanjutan yang terintegrasi dengan struktur ruang Kabupaten Tanah Laut. Penguatan peran kawasan ini sebagai destinasi wisata utama perlu dibarengi dengan pengendalian pemanfaatan ruang di sekitarnya melalui penataan zona penyangga, peningkatan fungsi ruang hijau, serta pengaturan perkembangan permukiman dan usaha pendukung agar tidak mengganggu kelestarian bentang alam. Dengan demikian,

keseimbangan antara potensi wisata dan perlindungan fungsi ekologis dapat terjaga, sekaligus memastikan kawasan sekitar memperoleh manfaat sosial dan ekonomi secara optimal dalam jangka panjang.

4.3 Analisa Guna Lahan Mikro

Pada kondisi eksisting, penggunaan lahan di area inti Gunung Kayangan memperlihatkan pembagian ruang yang terbentuk secara organik mengikuti titik-titik pandang terbaik dan area yang relatif stabil secara topografi. Zona yang berada pada ketinggian dengan panorama terbuka dimanfaatkan sebagai titik swafoto dan ruang berkumpul wisatawan. Fasilitas ini sebagian besar berupa bangunan ringan, gazebo, dan elemen rekreatif yang bersifat sementara. Meskipun memberikan daya tarik bagi pengunjung, keberadaan fasilitas pada area panoramik ini perlu dikaji dari segi dampak visual dan keamanan karena sebagian titik terletak dekat pada tepi lereng yang sensitif terhadap pergerakan tanah.

Ruang pada bagian lereng yang lebih landai digunakan sebagai jalur sirkulasi, baik berupa tangga maupun jalur pendakian, dengan tata letak yang mengikuti kontur bukit. Namun pola sirkulasi yang ada masih belum terstruktur sehingga terjadi penumpukan pengunjung pada koridor tertentu dan terbentuknya jalur-jalur baru akibat pergerakan tanpa kontrol, yang berpotensi memicu erosi dan kerusakan vegetasi. Pada beberapa lokasi juga tampak jalur informal yang tidak dilengkapi elemen keselamatan, sehingga meningkatkan risiko bagi pengunjung.

Area yang paling dekat dengan akses utama menjadi pusat fasilitas pelayanan seperti area parkir, warung makan, dan titik masuk wisata. Pemanfaatan ruang di kawasan depan ini berjalan lebih intensif dan cenderung berkembang ke arah yang lebih komersial. Namun, belum terdapat pengaturan penempatan fasilitas yang jelas sehingga memperlihatkan pola tata ruang yang tidak seragam dan berpotensi menurunkan kualitas visual pintu masuk kawasan.

Sebagian besar zona yang memiliki tutupan vegetasi alami masih terjaga dalam kondisi baik, terutama pada bagian puncak dan sisi-sisi lereng yang sulit dijangkau. Zona ini memiliki peran ekologis penting sebagai penyangga dan pengendali tata air kawasan. Namun peningkatan jumlah wisatawan tanpa pengendalian dapat memberikan tekanan baru pada area yang sebelumnya tidak terganggu.

Dengan kondisi seperti ini, analisa guna lahan mikro menunjukkan bahwa meskipun pemanfaatan ruang di Gunung Kayangan telah mendukung fungsi kawasan sebagai destinasi wisata alam, pola penggunaannya masih bersifat reaktif dan belum diarahkan oleh konsep zonasi yang terencana. Hal ini menimbulkan potensi konflik pemanfaatan ruang antara

kegiatan wisata dan kebutuhan pelestarian lingkungan. Oleh karena itu, diperlukan penegasan zona pemanfaatan ruang secara lebih detail, antara lain zona wisata aktif, zona konservasi, zona penyangga ekologis, dan zona pelayanan wisata, sehingga fungsi ruang dapat terkendali, distribusi aktivitas menjadi lebih seimbang, dan risiko kerusakan lingkungan dapat diminimalkan.

4.4 Analisa Tapak

Analisa tapak berfokus pada karakter fisik lahan yang akan menjadi dasar dalam merumuskan strategi penataan ruang serta pengembangan fasilitas wisata. Gunung Kayangan memiliki karakter topografi perbukitan dengan kontur yang bervariasi, di mana area puncak dan sebagian besar lereng memiliki kemiringan cukup tinggi. Kondisi ini menunjukkan bahwa daya dukung fisik kawasan relatif terbatas, terutama untuk pembangunan fasilitas permanen berskala besar. Namun demikian, topografi yang menonjol justru menjadi nilai utama bagi kegiatan wisata karena menghadirkan panorama alam yang luas dan menjadi magnet pergerakan pengunjung menuju titik-titik ketinggian.

Akses utama menuju tapak terfokus pada jalur yang telah terbangun dan merupakan satu-satunya pintu masuk pengunjung. Posisi akses ini menempatkan area depan tapak sebagai zona dengan intensitas aktivitas tertinggi, karena menampung kebutuhan pelayanan awal seperti parkir, area transit, dan pengelolaan pengunjung. Kondisi ini menuntut perencanaan tata ruang yang mampu mendistribusikan aliran pengunjung secara lebih merata agar tidak menimbulkan penumpukan pada area tertentu dan meminimalkan kerusakan vegetasi di luar jalur resmi.

Karakter visual tapak sangat dominan dalam membentuk pengalaman wisata. Dari puncak dan beberapa titik *view* pada lereng, pengunjung dapat menikmati lanskap Kota Pelaihari dan kawasan sekitarnya. Potensi visual ini menjadi salah satu keunggulan utama yang perlu dikelola melalui pengaturan titik pandang, penempatan area berkumpul, serta desain fasilitas yang tidak mendominasi bentang alam. Prinsip minimum *intervention* diperlukan untuk memastikan bahwa pembangunan tidak mengganggu garis horizon maupun keaslian pemandangan alam yang menjadi daya tarik kawasan.

Dari sisi kondisi lingkungan, sebagian area tapak memiliki risiko erosi yang cukup signifikan akibat kombinasi kemiringan lahan dan peningkatan aktivitas wisata. Jalur informal yang muncul akibat pergerakan bebas pengunjung telah memperlihatkan tanda-tanda degradasi permukaan tanah dan kerusakan lapisan vegetasi pelindung. Selain itu, pada beberapa segmen lereng ditemukan indikasi potensi kelongsoran tanah skala kecil yang dapat membahayakan keselamatan jika tidak dikendalikan. Oleh karena itu, pemetaan zona risiko

bencana geomorfologi menjadi elemen penting untuk menentukan lokasi fasilitas yang aman dan strategi mitigasi lingkungan yang tepat.

Tapak juga memiliki fungsi ekologis penting sebagai wilayah resapan dan pengendali tata air bagi kawasan di bawahnya. Keberadaan vegetasi alami tidak hanya berperan menjaga stabilitas lereng tetapi juga mempertahankan kualitas udara dan iklim yang nyaman bagi pengunjung. Maka, setiap rencana pengembangan harus mempertahankan proporsi ruang terbuka hijau secara optimal, serta membatasi pembangunan pada area yang memiliki daya dukung memadai tanpa mengganggu sistem ekologis kawasan.

Secara keseluruhan, Gunung Kayangan merupakan kawasan dengan potensi wisata tinggi karena keunggulan visual, suasana alami, dan lokasi yang mudah diakses. Namun kawasan ini juga memiliki keterbatasan fisik yang harus menjadi perhatian utama. Strategi penataan kawasan harus mampu menjaga keseimbangan antara pemanfaatan untuk wisata dan perlindungan terhadap kondisi geomorfologi, khususnya dalam aspek keamanan lereng dan kelestarian vegetasi. Dengan landasan tersebut, pengembangan fasilitas wisata dapat diarahkan untuk memperkuat identitas alam Gunung Kayangan tanpa mengkompromikan keselamatan dan keberlanjutan lingkungan.

4.5 Analisa Intensitas Pemanfaatan Lahan

Analisa intensitas pemanfaatan lahan pada kawasan Gunung Kayangan bertujuan untuk menilai tingkat penggunaan ruang yang sudah terjadi dan menentukan batas pemanfaatan yang dapat diterima tanpa menimbulkan penurunan kualitas lingkungan maupun risiko keselamatan. Saat ini, intensitas pemanfaatan lahan di Gunung Kayangan tergolong rendah hingga menengah, ditandai dengan dominasi ruang terbuka alami dan hanya sebagian kecil area yang digunakan untuk fasilitas wisata. Struktur pembangunan yang ada masih bersifat ringan dan tidak permanen, sehingga tidak mengubah bentang alam secara signifikan.

Namun demikian, pertumbuhan kunjungan wisatawan yang terus meningkat menciptakan dorongan untuk penambahan fasilitas dan aktivitas wisata baru. Hal ini berpotensi meningkatkan tingkat kepadatan fungsi ruang pada titik-titik tertentu, terutama di area dengan kemudahan akses dan kualitas panorama yang baik. Jika tidak diatur, peningkatan intensitas pemanfaatan ruang dapat menimbulkan tekanan terhadap lereng curam, kawasan vegetasi pelindung, dan zona pandang strategis yang menjadi unsur penting dalam pengalaman wisata Gunung Kayangan.

Konsep intensitas pemanfaatan lahan pada kawasan ini tidak dapat disamakan dengan pendekatan pembangunan perkotaan yang mengutamakan pemaksimalan fungsi lahan terbangun. Sebaliknya, pendekatan konservatif harus diterapkan, di mana sebagian besar

lahan tetap dipertahankan sebagai ruang alami. Pemanfaatan ruang secara intensif hanya dapat dilakukan pada area yang sudah stabil secara fisik, yaitu titik dengan kemiringan rendah hingga sedang serta berjarak aman dari tepi lereng yang berpotensi rawan longsor. Zona ini dapat diarahkan sebagai kawasan wisata aktif dengan fasilitas lebih terstruktur, namun tetap dalam batas luasan yang terkendali.

Dalam konteks kapasitas tampung wisatawan, kawasan ini memiliki batasan ekologis yang jelas. Jumlah pengunjung yang terlalu besar dalam waktu bersamaan berpotensi mempercepat kerusakan jalur, meningkatkan erosi tanah, dan menurunkan kualitas pengalaman wisata itu sendiri akibat kepadatan ruang. Oleh karena itu, diperlukan pengaturan aliran dan konsentrasi pengunjung dengan mempertimbangkan daya dukung lingkungan sebagai indikator utama dalam menentukan kapasitas kunjungan yang optimal. Pendekatan *carrying capacity* secara periodik perlu diterapkan sebagai acuan dalam manajemen tapak dan penentuan intensitas pemanfaatan ruang.

Sebagai upaya menjaga keberlanjutan lingkungan, pemanfaatan lahan harus mengikuti prinsip keseimbangan antara ruang terbangun dan ruang alami. Idealnya, proporsi pembangunan fisik hanya menjadi bagian minor dalam komposisi kawasan secara keseluruhan. Sementara ruang alami tetap menjadi nilai utama yang harus dipertahankan dan ditata untuk mendukung fungsi ekologis dan rekreasi secara bersamaan. Penetapan batas maksimal pembangunan, termasuk pengaturan jumlah dan ukuran fasilitas, akan menjadi instrumen penting dalam perencanaan tata ruang rinci dalam masterplan.

Dengan demikian, pengembangan Gunung Kayangan masih berada pada tahap yang memungkinkan untuk diarahkan menuju konsep wisata alam berkelanjutan. Namun untuk memastikan bahwa peningkatan atraktivitas kawasan tidak menimbulkan kerusakan lingkungan dan risiko keselamatan, diperlukan pengaturan intensitas pemanfaatan ruang secara tegas berdasarkan daya dukung fisik dan kapasitas ekologis kawasan. Pendekatan ini akan menjamin keberlanjutan fungsi wisata Gunung Kayangan dalam jangka panjang, sekaligus melindungi karakter lanskap dan nilai-nilai alam yang menjadi identitas kawasan.

4.6 Analisa Tampilan Bangunan

Analisa tampilan bangunan pada kawasan Gunung Kayangan bertujuan untuk menilai kesesuaian karakter visual dan arsitektural bangunan terhadap identitas kawasan sebagai destinasi wisata alam berbasis panorama perbukitan. Secara umum, bangunan yang terdapat di kawasan masih bersifat sederhana dan fungsional, seperti kios wisata, gazebo istirahat, pos jaga, dan elemen pendukung lainnya. Namun, tampilan bangunan belum memiliki karakter desain yang kuat dan konsisten, sehingga belum mampu menciptakan citra kawasan yang khas dan mudah dikenali oleh wisatawan.

Material bangunan pada umumnya berasal dari bahan yang mudah dirakit dan ekonomis, seperti logam ringan, beton, serta kayu biasa. Penggunaan material tersebut masih belum mempertimbangkan kesesuaian dengan konteks alam perbukitan, di mana seharusnya pemilihan material lebih banyak mengadopsi unsur alami seperti kayu berkualitas, batu alam, dan elemen vegetatif untuk memperkuat integrasi visual dengan lingkungan. Pada beberapa bagian, warna dan bentuk bangunan cenderung kontras dengan lanskap alami, sehingga berpotensi mengurangi kualitas estetika dan pengalaman ruang pengunjung.

Selain itu, penataan tampilan bangunan belum mengikuti panduan visual yang jelas, menyebabkan perbedaan gaya arsitektur yang cukup mencolok antar fasilitas. Ketiadaan pedoman desain mengakibatkan munculnya bangunan dengan karakter yang tidak selaras satu sama lain, baik dari segi bentuk atap, proporsi, maupun ornamen. Hal ini berdampak pada lemahnya identitas visual kawasan dalam jangka panjang.

Terdapat pula elemen-elemen visual yang kurang tertata seperti kios informal, papan informasi yang sudah usang, dan pagar atau pembatas yang tidak selaras dengan estetika lanskap. Elemen tersebut perlu ditata ulang karena keberadaannya dapat mengganggu orientasi visual pengunjung dan mengurangi kualitas ruang wisata.

Melihat peluang pengembangan ke depan, tampilan bangunan seharusnya dirancang berdasarkan konsep arsitektur yang berpadu dengan alam (*nature-integrated design*). Prinsip desain organik dengan memanfaatkan kontur, menonjolkan pemandangan, serta penggunaan warna-warna bumi atau netral akan memperkuat keselarasan dengan lingkungan sekitar. Setiap bangunan juga perlu diperhitungkan dampak visualnya terhadap koridor pandangan utama agar tidak menghalangi daya tarik panorama yang menjadi nilai jual utama kawasan.

Selain estetika, aspek keberlanjutan (*sustainable design*) menjadi hal penting, termasuk penerapan ventilasi alami, pemanfaatan cahaya alami, hingga sistem penghijauan atap atau dinding untuk meningkatkan kenyamanan iklim mikro. Penerapan desain universal juga penting agar fasilitas dapat diakses oleh seluruh lapisan pengunjung, termasuk penyandang disabilitas, lansia, dan anak-anak.

Secara keseluruhan, tampilan bangunan eksisting di Gunung Kayangan masih memerlukan perbaikan dan penyesuaian untuk menghadirkan karakter visual yang kuat serta mendukung pengalaman wisata yang lebih berkesan. Pengembangan pedoman desain kawasan (*design guideline*) menjadi langkah penting dalam memastikan bahwa setiap penambahan atau renovasi bangunan akan mengikuti identitas arsitektur yang konsisten, menarik, dan ramah lingkungan.

4.7 Analisa Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung

Analisa sistem sirkulasi dan jalur penghubung di kawasan Gunung Kayangan berfokus pada evaluasi kualitas keterhubungan ruang, kenyamanan akses, serta keselamatan pengunjung selama berada di kawasan wisata. Saat ini, struktur sirkulasi kawasan masih bertumpu pada satu jalur kendaraan bermotor yang mengarah ke area puncak, dan belum ada pemisahan fungsi yang jelas antara jalur kendaraan dan jalur pejalan kaki. Hal ini mengakibatkan terjadinya potensi konflik pergerakan, terutama saat terjadi lonjakan pengunjung pada akhir pekan maupun masa liburan.

Jalur pejalan kaki yang tersedia sebagian besar mengikuti kontur alami, tetapi pada beberapa bagian masih berbentuk tanah terbuka dengan tingkat kemiringan tajam. Kondisi ini menurunkan kenyamanan pengunjung dan membatasi aksesibilitas bagi kelompok rentan seperti lansia dan penyandang disabilitas. Selain itu, penanda arah (*signage*) masih sangat terbatas sehingga orientasi pengunjung bergantung pada intuisi, yang dapat menimbulkan kebingungan atau salah arah menuju titik-titik atraksi di dalam kawasan.

Dari perspektif pengalaman wisata, belum terdapat desain jalur sirkulasi yang membentuk alur kunjungan yang logis dan mengalir antar titik kegiatan. Saat ini, pola sirkulasi cenderung satu arah menuju puncak sebagai tujuan utama tanpa memberikan ritme aktivitas yang berkesinambungan. Akibatnya, sebagian besar pengunjung hanya menghabiskan waktu singkat di titik puncak dan langsung kembali turun, yang berdampak pada rendahnya *length of stay* dan minimnya potensi belanja wisata di kawasan.

Sistem transportasi internal juga belum dikembangkan secara terintegrasi. Tidak terdapat fasilitas *shuttle* wisata, halte, maupun kawasan bebas kendaraan yang dapat meningkatkan kualitas ruang publik. Masih ditemuinya parkir di pinggir jalan pada area yang sempit menambah kerawanan keselamatan dan mengurangi estetika kawasan. Hal ini menunjukkan perlunya peningkatan tata kelola sirkulasi dengan mengedepankan prinsip *safety*, *comfort*, dan *connectivity*.

Dari sisi ketersediaan fasilitas pendukung, pencahayaan di jalur sirkulasi belum merata sehingga menimbulkan risiko keselamatan pada malam hari. Titik istirahat pada jalur menuju puncak juga masih minim, padahal keberadaannya penting untuk memberikan kesempatan adaptasi bagi pengunjung terhadap perbedaan ketinggian dan kondisi fisik yang menantang.

Sistem sirkulasi di kawasan Gunung Kayangan memerlukan pembenahan signifikan melalui penerapan konsep jaringan sirkulasi berjenjang, yaitu pemisahan jalur kendaraan dan pejalan kaki, pembentukan jalur interpretatif bertema rekreasi alam, serta penyediaan *loop circulation* yang memungkinkan pengunjung menikmati seluruh titik atraksi secara berurutan. Penguatan jalur hijau dan penerapan elemen lanskap sebagai *wayfinding* alami dapat menjadi strategi pendukung dalam menciptakan pola pergerakan yang intuitif dan berkarakter.

Dengan peningkatan tersebut, kawasan diharapkan mampu memberikan pengalaman kunjungan yang lebih aman, nyaman, inklusif, serta mendukung peningkatan aktivitas ekonomi pariwisata secara berkelanjutan.

4.8 Analisa Tata Kualitas Lingkungan

Analisa tata kualitas lingkungan di kawasan Gunung Kayangan dilakukan untuk menilai tingkat kenyamanan, keamanan, serta kelestarian lingkungan yang mendukung aktivitas wisata. Kondisi eksisting menunjukkan bahwa kawasan masih memiliki kualitas lingkungan alami yang dominan, ditandai dengan tutupan vegetasi yang cukup baik, udara sejuk, dan minimnya polusi suara maupun udara. Keunggulan karakter lingkungan ini menjadi modal utama dalam pengembangan wisata alam berkelanjutan. Namun, sejumlah tantangan mulai muncul seiring peningkatan aktivitas wisata dan pengembangan fasilitas yang belum terkelola secara optimal.

Dari aspek kenyamanan iklim mikro, area tertentu pada kawasan puncak terpapar angin kencang dan radiasi matahari langsung, terutama di titik-titik panorama yang terbuka. Minimnya elemen peneduh seperti kanopi vegetasi atau struktur perindang menyebabkan pengunjung sering mengalami penurunan kenyamanan fisik ketika berada terlalu lama di ruang terbuka. Penempatan area istirahat dan pelindung cuaca masih terbatas dan belum merata sepanjang jalur wisata.

Kualitas kebersihan lingkungan masih menghadapi permasalahan akibat keberadaan sampah yang dibuang sembarangan oleh oknum pengunjung, terutama pada area titik pandang dan koridor perjalanan. Sistem pengelolaan sampah masih sederhana, dengan ketersediaan fasilitas tempat sampah yang belum terstandar dari segi lokasi, kapasitas, hingga pemilahan. Jika tidak segera dibenahi, peningkatan kunjungan berpotensi menimbulkan penurunan kualitas estetika dan kesehatan lingkungan.

Dari sisi kondisi tanah dan stabilitas lereng, terdapat indikasi risiko erosi pada beberapa bagian jalur dan ruang terbuka yang memiliki kemiringan tinggi. Peningkatan pergerakan pejalan kaki tanpa sistem perlindungan tanah yang memadai dapat mempercepat degradasi lahan. Konservasi vegetasi dan penguatan struktur lereng perlu menjadi perhatian dalam setiap langkah penataan agar tidak terjadi dampak ekologis yang lebih besar seperti longsor lokal atau sedimentasi aliran permukaan.

Aspek pencahayaan pada malam hari juga masih belum mendukung keamanan dan kenyamanan pengunjung. Minimnya penerangan dapat menghambat aktivitas wisata malam serta meningkatkan risiko kecelakaan maupun tindakan tidak diinginkan. Namun, pemasangan lampu harus dirancang secara hati-hati agar tidak mengganggu kualitas langit malam atau satwa lokal, sesuai prinsip *dark sky friendly*.

Dari perspektif akustik, kawasan relatif tenang dan bebas dari kebisingan intens, menjadikannya ruang rekreasi yang me-*refresh* mental bagi pengunjung. Konservasi ambien suara alami ini perlu menjadi perhatian agar ekspansi fasilitas wisata tidak menimbulkan polusi kebisingan yang mengganggu pengalaman alam.

Secara keseluruhan, kualitas lingkungan kawasan Gunung Kayangan masih berada dalam kategori baik namun rentan terhadap penurunan apabila tidak diikuti kebijakan pengelolaan dan pengendalian lingkungan yang ketat. Strategi peningkatan kualitas lingkungan perlu diarahkan pada penguatan sistem kebersihan dan sanitasi, peningkatan area peneduh dan pengaturan aliran angin, mitigasi erosi dan pengendalian air permukaan, serta penerapan desain lanskap ekologis yang menjaga karakter alam kawasan. Dengan pendekatan tersebut, Gunung Kayangan dapat berkembang sebagai destinasi wisata yang tidak hanya menarik dan layak dikunjungi, tetapi juga berkelanjutan dan harmonis dengan alam.

4.9 Studi Konsep Perencanaan

4.9.1 Konsep *Sponge City*

Konsep Kota Spons atau *Sponge City* merupakan pendekatan perencanaan kawasan yang bertujuan untuk meningkatkan kemampuan lingkungan dalam menyerap, menampung, dan memanfaatkan air hujan sebagai bagian dari upaya pengendalian banjir serta mendukung pengembangan infrastruktur hijau yang berkelanjutan. Konsep ini menekankan pentingnya peningkatan daya resap kawasan melalui penerapan berbagai elemen infrastruktur hijau seperti taman kota dan atap hijau, yang berfungsi sebagai ruang resapan alami, serta infrastruktur biru seperti lahan basah, danau, dan embung yang berperan sebagai tampungan air sekaligus pengendali limpasan permukaan.

Melalui mekanisme tersebut, sistem kota spons mampu mengumpulkan, menyaring, dan memanfaatkan kembali limpasan air hujan, sehingga mengurangi tekanan pada sistem drainase konvensional. Air yang tertampung dapat diarahkan ke danau retensi sebagai cadangan sumber daya air serta mendukung ekosistem kawasan. Dalam penerapannya, konsep ini menuntut integrasi yang selaras antara aspek ekologis, estetika, dan keberlanjutan, sehingga menghasilkan sistem yang tidak hanya fungsional dalam mitigasi banjir, namun juga memberikan nilai tambah terhadap kualitas lingkungan dan kenyamanan kawasan.

Penerapan konsep *sponge city* dinilai sesuai untuk wilayah perencanaan yang memiliki kondisi kontur seperti kawasan Gunung Kayangan. Keberadaan guntung (cekungan alami) dapat dioptimalkan sebagai area tampungan air sekaligus menjadi bagian dari ekosistem buatan yang mendukung pelestarian satwa dan vegetasi lokal. Pemanfaatan ruang ini turut berkontribusi pada pemeliharaan hewan seperti kijang dan primata, serta mendukung

REVIEW MASTERPLAN GUNUNG KAYANGAN

konservasi tanaman endemik yang menjadi kekayaan biodiversitas kawasan Gunung Kayangan. Dengan demikian, penerapan konsep *sponge city* pada kawasan ini tidak hanya berfungsi sebagai pengendalian banjir dan peningkatan kapasitas resapan air, tetapi juga memperkuat aspek ekologis dan keunikan karakter alami wilayah perencanaan.



Gambar 4. 1 Contoh Penerapan Konsep *Sponge City* di Ibu Kota Nusantara (IKN)

4.9.2 Sistem Pengolahan Sampah Kawasan

Sistem pengelolaan sampah pada kawasan Gunung Kayangan dirancang dengan pendekatan terpadu atau *Integrated Waste Management* sebagai upaya menciptakan pengelolaan lingkungan yang berkelanjutan. Pengelolaan dilakukan secara menyeluruh mulai dari pemilahan sampah di sumber, pemrosesan dalam fasilitas pengolahan, hingga pemanfaatan hasil olahan. Konsep ini mengadopsi praktik yang telah berjalan di Taman Safari Indonesia sebagai studi pembandingan yang dinilai berhasil dalam menerapkan sistem pengelolaan sampah berbasis konservasi.

Pada tahap hulu, pemilahan sampah dilakukan sejak dari sumbernya, yaitu seluruh fasilitas publik seperti restoran, *food court*, area wisata, taman, hingga tempat pengumpulan sampah kawasan. Sampah dipisahkan menjadi dua kategori utama yaitu organik dan anorganik. Pada fasilitas makanan, penggunaan grease trap diterapkan pada setiap wastafel untuk mencegah limbah lemak dan minyak masuk ke saluran air. Sampah yang telah dipilah kemudian dikumpulkan oleh tenaga pengelola ataupun vendor untuk selanjutnya diangkut setiap hari menggunakan truk pengangkut menuju fasilitas pengolahan kawasan.

Tahap tengah merupakan fase pengolahan sampah organik. Limbah organik diproses menggunakan metode biokonversi dengan memanfaatkan larva Black Soldier Fly (BSF). Teknologi BSF tidak hanya mempercepat proses penguraian sampah organik, tetapi juga menghasilkan produk samping berupa larva dengan kandungan protein tinggi yang berpotensi dimanfaatkan sebagai pakan hewan. Penerapan BSF juga memiliki manfaat ekologis

tambahan berupa pengendalian populasi lalat hingga 95%, sehingga mendukung terciptanya lingkungan yang lebih higienis.

Pada tahap hilir, hasil pemrosesan berupa residu organik dimanfaatkan sebagai kompos atau pupuk, yang selanjutnya digunakan untuk mendukung vegetasi kawasan seperti pembibitan dan penanaman pohon buah endemik. Selain itu, kompos yang dihasilkan juga berpotensi dikembangkan sebagai produk bernilai ekonomi bagi masyarakat atau pihak pengelola. Pengolahan sampah anorganik dilakukan melalui proses daur ulang atau diteruskan ke TPA sesuai karakteristik material. Sementara itu, kotoran hewan yang dihasilkan dari aktivitas kawasan juga diolah menjadi kompos serta dikembangkan sebagai bahan baku produk kreatif seperti kertas daur ulang (*poo paper*), sehingga memberikan nilai tambah ekonomi sekaligus mengurangi beban limbah.

Dengan skema pengelolaan terpadu yang mencakup pemilahan, pemrosesan, dan pemanfaatan kembali, sistem pengolahan sampah kawasan Gunung Kayangan tidak hanya berperan dalam menjaga kebersihan dan kelestarian lingkungan, namun juga mendukung ekonomi sirkular serta menguatkan fungsi kawasan sebagai ruang wisata edukasi berbasis konservasi dan keberlanjutan.



Gambar 4. 2 Contoh Penerapan Integrated Waste Management di Taman Safari

4.9.3 Treetop Walk – Penang Hill, Malaysia

Salah satu referensi pengembangan wisata berbasis alam yang dapat diaplikasikan pada kawasan Gunung Kayangan adalah konsep *Treetop Walk* seperti yang diterapkan pada Curtis Crest Treetop Walk di The Habitat Penang Hill, Malaysia. Fasilitas ini merupakan bagian dari kawasan ekowisata yang terletak di ketinggian Penang Hill dan menjadi salah satu daya tarik utama bagi wisatawan domestik maupun mancanegara.

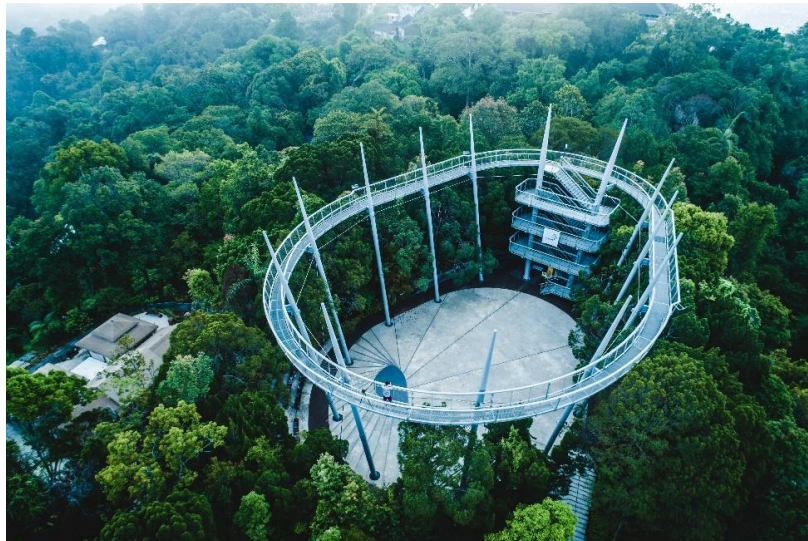
Curtis Crest Treetop Walk dirancang sebagai sebuah struktur *viewing deck* yang memungkinkan pengunjung menikmati pengalaman berjalan di antara kanopi pepohonan.

REVIEW MASTERPLAN GUNUNG KAYANGAN

Fasilitas ini menawarkan panorama 360 derajat wilayah Pulau Penang, sehingga memberikan daya tarik visual yang kuat serta memperkuat karakter kawasan sebagai destinasi wisata alam. Dengan berada pada ketinggian tertinggi di kawasan tersebut, pengunjung dapat merasakan sensasi interaksi langsung dengan ekosistem hutan tanpa mengganggu vegetasi alami maupun habitat satwa liar.

Konsep interpretasi ekologi juga menjadi bagian integral dari *treetop walk*, di mana pengunjung tidak hanya mendapatkan pengalaman rekreasi, tetapi juga edukasi tentang keanekaragaman hayati. Penempatan struktur yang menyesuaikan kontur serta meminimalkan jejak ekologis menjadi salah satu prinsip perencanaannya, sehingga keberadaannya tetap menjaga keseimbangan lingkungan dan mendukung upaya konservasi.

Adopsi gagasan *treetop walk* pada kawasan Gunung Kayangan berpotensi menciptakan sudut pandang baru dalam menikmati lanskap hutan dengan karakter topografi perbukitan yang dimiliki kawasan. Fasilitas serupa dapat memperkuat *positioning* Gunung Kayangan sebagai destinasi wisata ekologis, meningkatkan interaksi pengunjung dengan alam secara aman, serta menambah nilai edukatif tanpa mengurangi kelestarian lingkungan. Integrasi konsep ini juga dapat mendukung pengembangan atraksi wisata bertingkat yang menggabungkan rekreasi, konservasi, dan interpretasi lingkungan secara berkelanjutan.



Gambar 4. 3 Treetop Walk – Penang Hill, Malaysia

BAB V

KONSEP

PENGEMBANGAN

WILAYAH

PERENCANAAN

BAB V

KONSEP PENGEMBANGAN WILAYAH PERENCANAAN

5.1 ASPEK DALAM PENGEMBANGAN KAWASAN GUNUNG KAYANGAN

5.1.1 *Attraction* (Daya Tarik)

Kawasan Gunung Kayangan memiliki daya tarik utama yang berhubungan erat dengan karakter alam dan potensi pemanfaatannya sebagai ruang wisata unggulan. Lingkungan alami yang masih terjaga menghadirkan suasana asri serta kualitas udara yang baik, sehingga memberikan pengalaman rekreasi yang berbeda bagi pengunjung. Selain itu, posisi topografis kawasan yang berada pada elevasi cukup tinggi menjadikan Gunung Kayangan sebagai lokasi dengan panorama unggulan, khususnya pemandangan Kota Pelaihari yang dapat dinikmati dari beberapa titik pandang. Kondisi ini menjadi salah satu kekuatan visual yang mampu meningkatkan minat kunjungan wisata.

Keunikan lainnya terletak pada keberadaan satwa endemik yang menghuni kawasan, terutama jenis-jenis yang memiliki nilai konservasi dan daya tarik edukatif. Potensi ini memberikan peluang bagi pengembangan aktivitas wisata petualangan dan pengamatan satwa yang tidak hanya bersifat rekreatif, namun juga dapat menjadi sarana pembelajaran lingkungan dan konservasi. Keberadaan elemen ini menjadikan kawasan Gunung Kayangan berbeda dari destinasi wisata lain di sekitarnya.

Selain itu, beberapa titik pemandangan di kawasan memiliki karakter ikonik yang dapat dikembangkan sebagai *landmark* wisata. Titik-titik tersebut berpotensi menjadi daya tarik utama untuk kegiatan fotografi, rekreasi keluarga, hingga atraksi tematik luar ruang. Dengan pengembangan yang terencana, keunggulan visual dan ekologi ini dapat menjadi fondasi utama dalam memperkuat citra Gunung Kayangan sebagai kawasan wisata alam yang unik dan berkelanjutan.



Gambar 5. 1 Daya Tarik di Kawasan Gunung Kayangan

5.1.2 Accessibility (Aksesibilitas)

Dari aspek aksesibilitas, kawasan Gunung Kayangan memiliki posisi yang sangat strategis karena terletak pada koridor utama yang menghubungkan pusat Kota Pelaihari dengan sejumlah kawasan pendukung di sekitarnya. Jalan utama ini merupakan jalur dengan intensitas pergerakan tinggi, baik oleh masyarakat lokal maupun pengunjung dari luar daerah yang menuju berbagai destinasi di Kabupaten Tanah Laut. Dengan demikian, keberadaan Gunung Kayangan pada jaringan sirkulasi primer ini memberikan kemudahan pencapaian yang menjadi salah satu faktor penting dalam pengembangan destinasi wisata.

Kondisi infrastruktur jalan menuju kawasan juga relatif baik dan dapat dilalui kendaraan roda dua maupun roda empat, sehingga memperluas segmentasi wisatawan yang dapat mengakses lokasi. Jarak yang cukup dekat dari pusat kota membuat kawasan ini berpotensi sebagai tujuan wisata harian (*one day trip*) maupun wisata keluarga. Selain itu, visibilitas kawasan dari jalur utama semakin memperkuat daya tarik kunjungan spontan (*impulse visit*), di mana wisatawan tertarik untuk berhenti dan menikmati fasilitas wisata yang ditawarkan.



Gambar 5. 2 Aksesibilitas di Kawasan Gunung Kayangan

5.1.3 Amenities (Fasilitas)

Ketersediaan fasilitas pada kawasan Gunung Kayangan menjadi salah satu faktor pendukung penting dalam meningkatkan kualitas pengalaman berwisata. Saat ini, kawasan telah memiliki sejumlah fasilitas utama yang dapat menunjang kenyamanan pengunjung. Keberadaan Tugu Penyambut Kijang Mas berfungsi sebagai ikon kawasan sekaligus elemen pembentuk citra visual yang kuat. Kehadiran ikon tersebut dapat dikembangkan lebih lanjut sebagai *landmark* yang memperkuat identitas Gunung Kayangan sebagai kawasan wisata berbasis alam dan satwa.

Fasilitas menara pandang menjadi daya tarik tambahan yang memberikan kesempatan bagi pengunjung untuk menikmati panorama Kota Pelaihari dan bentang alam sekitarnya dari ketinggian. Fasilitas ini mendukung aktivitas rekreasi seperti fotografi dan *sightseeing*, sehingga meningkatkan *engagement* wisatawan terhadap lanskap kawasan.

REVIEW MASTERPLAN GUNUNG KAYANGAN

Dari segi pelayanan keagamaan dan kenyamanan dasar, kawasan telah didukung oleh masjid baru yang dapat dimanfaatkan oleh wisatawan maupun pengelola kawasan, serta fasilitas toilet umum yang penting dalam menjaga standar layanan dan kebersihan. Selain itu, keberadaan pusat informasi wisata memiliki peran strategis dalam penyampaian informasi, orientasi kawasan, edukasi konservasi, serta sebagai media promosi kegiatan wisata. Fasilitas ini juga dapat mengarahkan pengunjung agar aktivitasnya tetap berada dalam koridor pengelolaan yang berkelanjutan.

Keberadaan *rest area* memberikan ruang bagi pengunjung untuk berhenti sejenak, bersantai, dan menikmati suasana alam. Fasilitas ini penting dalam meningkatkan kenyamanan serta memperpanjang lama tinggal wisatawan di dalam kawasan.



Gambar 5. 3 Fasilitas di Kawasan Gunung Kayangan

5.1.4 Ancillary (Layanan Pendukung)

Kawasan Gunung Kayangan memiliki potensi yang besar untuk meningkatkan manfaat ekonomi bagi masyarakat sekitar melalui pengembangan layanan pendukung berbasis komunitas. Salah satu strategi yang dapat diterapkan adalah pemberdayaan warga lokal untuk terlibat langsung sebagai pedagang atau pelaku usaha jasa wisata. Dengan memberikan ruang bagi masyarakat untuk membuka usaha di dalam kawasan, maka fungsi kawasan wisata tidak hanya berfokus pada rekreasi, tetapi juga mendorong aktivitas ekonomi yang inklusif dan berkelanjutan.

Selain itu, keberadaan Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) lokal dapat secara langsung diakomodasi melalui penyediaan area khusus untuk berjualan. Produk-produk lokal seperti kuliner khas, kerajinan tangan, serta olahan pangan dan souvenir dapat menjadi nilai tambah yang memperkaya pengalaman wisatawan. Pengembangan ini juga memberikan

dampak positif terhadap peningkatan pendapatan masyarakat serta memperluas kesempatan kerja, terutama bagi penduduk di sekitar kawasan.

5.2 PERMASALAHAN PENGEMBANGAN KAWASAN GUNUNG KAYANGAN

Berdasarkan hasil pengamatan terhadap kondisi eksisting, kawasan Gunung Kayangan masih menghadapi sejumlah permasalahan fundamental dalam aspek pengelolaan dan pengembangan pariwisata. Belum terdapatnya sistem sirkulasi dan konektivitas yang menghubungkan antar titik atraksi secara terintegrasi menyebabkan orientasi ruang wisata belum terbentuk secara jelas. Hal ini berdampak pada terbatasnya pola pergerakan pengunjung serta kurang optimalnya pemanfaatan seluruh zona kawasan.

Di samping itu, masih ditemukan fasilitas lama yang mengalami penurunan fungsi baik dari sisi infrastruktur maupun dari aspek manajemen operasional. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa standar pelayanan wisata belum sepenuhnya terpenuhi. Ketidaktersediaan penawaran aktivitas wisata yang terstruktur juga memperlihatkan bahwa kawasan belum mampu menciptakan pengalaman rekreatif yang variatif bagi pengunjung.

Permasalahan selanjutnya terletak pada aspek pengelolaan lingkungan dan pemeliharaan kawasan yang belum maksimal. Kurangnya penerangan di beberapa titik menimbulkan potensi risiko keselamatan serta membatasi jam operasional wisata. Hal ini diperkuat dengan lemahnya strategi promosi digital dan branding yang mengakibatkan kawasan memiliki daya tarik pemasaran yang rendah dibandingkan destinasi lain di wilayah sekitar.

Selain itu, terdapat ketidakselarasan konsep pengembangan antara pengelola kawasan dan pihak swasta di area sekitar. Ketidakterpaduan visi tersebut berpotensi menimbulkan tumpang tindih pemanfaatan ruang yang tidak mendukung pencapaian tujuan pengembangan kawasan wisata Gunung Kayangan secara berkelanjutan. Jika tata kelola dan kontrol lingkungan tidak ditingkatkan, maka risiko kerusakan kawasan dapat meningkat akibat aktivitas yang tidak terkendali.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa permasalahan pengembangan kawasan Gunung Kayangan bersifat multidimensi, mencakup aspek fisik, pengelolaan, pemasaran, hingga tata ruang. Perlunya upaya perbaikan yang terarah dan kolaboratif agar Gunung Kayangan mampu berkembang sebagai destinasi wisata yang kompetitif sekaligus menjaga kelestarian lingkungan sebagai basis daya tarik utamanya.

5.3 POTENSI PENGEMBANGAN KAWASAN GUNUNG KAYANGAN

Kawasan Gunung Kayangan memiliki sejumlah keunggulan strategis untuk dikembangkan sebagai destinasi wisata prioritas di Kabupaten Tanah Laut. Secara spasial, Gunung Kayangan menjadi bagian dari rangkaian wisata KPP-1 yang terhubung langsung dengan kawasan perkotaan Pelaihari. Keterpaduan ini memperkuat fungsi kawasan sebagai bagian dari sistem jaringan wisata kota, sehingga pergerakan wisatawan dapat berlangsung lebih terstruktur dan berkelanjutan.

Kedudukan kawasan sebagai hutan kota (TP-1) memberikan nilai ekologis yang penting, terutama dalam mendukung kualitas lingkungan perkotaan dan menjadi ruang terbuka hijau yang mampu meningkatkan keseimbangan ekosistem kawasan. Selain berfungsi sebagai ruang konservasi, karakter hutan kota memberikan peluang bagi pengembangan wisata edukasi, rekreasi alam, serta aktivitas berbasis interpretasi lingkungan.

Dari aspek aksesibilitas, Gunung Kayangan memiliki posisi yang sangat strategis karena terletak pada batas Kota Pelaihari yang merupakan ibu kota Kabupaten Tanah Laut. Hal ini menjadikan kawasan mudah diakses oleh wisatawan dari berbagai daerah dan berpotensi berfungsi sebagai titik transit maupun rest area yang hidup. Keunggulan ini berkontribusi pada peningkatan potensi kunjungan dan perputaran ekonomi di kawasan.

Potensi atraksi wisata juga sangat beragam, baik berupa bentang alam perbukitan, panorama Kota Pelaihari, keberadaan satwa lokal, hingga nilai budaya dan sejarah kawasan yang dapat dikembangkan sebagai narasi wisata. Keragaman tersebut memungkinkan penyusunan paket wisata tematik yang memperkuat identitas kawasan sebagai destinasi wisata berbasis alam dan budaya.

Selain itu, Gunung Kayangan menunjukkan daya tarik dalam aspek investasi karena berada pada lokasi yang prospektif dan memiliki arah pengembangan yang jelas. Peran aktif perangkat daerah dan peluang kerjasama dengan pihak swasta juga menjadi modal kelembagaan untuk mendukung pengelolaan kawasan secara profesional dan berkelanjutan. Dukungan tersebut semakin diperkuat dengan ketersediaan sumber daya manusia lokal yang dapat diberdayakan dalam berbagai aktivitas wisata, sehingga memberikan manfaat ekonomi langsung bagi masyarakat sekitar.

5.4 STRATEGI PENGEMBANGAN KAWASAN GUNUNG KAYANGAN

5.4.1 SWOT

Analisis SWOT dilakukan untuk mengidentifikasi posisi strategis Kawasan Wisata Gunung Kayangan dalam upaya pengembangan ke depan. Melalui analisis ini, kekuatan dan

kelemahan internal kawasan dikaji secara menyeluruh, sekaligus peluang dan ancaman dari lingkungan eksternal diidentifikasi sebagai dasar penyusunan strategi pengembangan yang tepat sasaran. Hasil analisis tersebut diharapkan menjadi rujukan dalam mendukung arah kebijakan yang mampu mengoptimalkan potensi kawasan serta mengatasi berbagai permasalahan yang masih dihadapi. Berdasarkan permasalahan dan potensi pengembangan Kawasan Gunung Kayangan, dapat dirumuskan analisis SWOT sebagai berikut.

Tabel 5. 1 SWOT

Faktor Internal	
Strength (Kekuatan)	• Kawasan merupakan bagian dari rangkaian wisata KPP-1 bersama Kota Pelaihari • Memiliki fungsi sebagai hutan kota (TP-1) • Aksesibilitas tinggi karena berada di batas Kota Pelaihari sebagai ibu kota Kabupaten Tanah Laut • Berfungsi sebagai titik transit dan rest area wisatawan menuju berbagai daerah lain • Memiliki ragam potensi alam dan wisata yang siap dikembangkan • Memiliki nilai sejarah dan budaya yang jelas
Weakness (Kelemahan)	• Belum tersedia penghubung antar titik kawasan yang terintegrasi dalam wilayah wisata • Terdapat fasilitas lama yang membutuhkan perbaikan dari aspek infrastruktur, sistem, dan manajemen • Tidak terdapat penawaran aktivitas wisata yang menarik dan beragam • Pemeliharaan kawasan belum maksimal • Akses penerangan masih perlu ditingkatkan • Kemampuan promosi digital dan branding masih lemah
Faktor Eksternal	
Opportunity (Peluang)	• Memiliki kepastian sebagai daerah investasi pariwisata • Adanya keterlibatan pihak dinas dan swasta dalam pengelolaan dan pengembangan kawasan • Berpotensi menjadi media utama promosi daerah • Destinasi wisata mudah tumbuh dan berkembang seiring meningkatnya minat wisatawan • Ketersediaan SDM lokal yang siap diberdayakan
Threat (Ancaman)	• Ketidakselarasan konsep dari pihak swasta di sekitar kawasan perencanaan • Terdapat tumpang tindih kepentingan dan kegiatan yang tidak sesuai dengan visi dan misi pengembangan kawasan wisata • Berpotensi terjadi kerusakan lingkungan apabila pengelolaan dan perawatan tidak optimal

Sumber: Hasil Analisis, 2025

5.4.2 Strategi Pengembangan

Strategi pengembangan disusun dengan mengoptimalkan kekuatan (*strength*) dan peluang (*opportunity*), serta meminimalkan kelemahan (*weakness*) dan ancaman (*threat*) yang ada pada kawasan. Rumusan strategi ini dibagi ke dalam empat kelompok strategi, yaitu:

Tabel 5. 2 Strategi Pengembangan

Jenis Strategi	Rumusan Strategi
Strategi SO (Strength–Opportunity)	1. Memaksimalkan potensi hutan kota dan panorama alam sebagai ikon wisata unggulan daerah untuk mendukung promosi dan investasi pariwisata. 2. Pengembangan aktivitas wisata tematik berbasis alam, budaya, dan petualangan yang terhubung dengan rangkaian wisata KPP-1 dan kawasan Kota Pelaihari.

	3. Mendorong keterlibatan aktif investor serta kerja sama multipihak dengan dinas dan pelaku usaha untuk mengakselerasi pembangunan fasilitas dan atraksi baru. 4. Meningkatkan pemberdayaan SDM lokal dalam pengelolaan destinasi sehingga pertumbuhan ekonomi masyarakat sekitar semakin kuat.
Strategi ST (Strength–Threat)	1. Penyusunan pedoman pengembangan kawasan untuk memastikan keselarasan konsep dari seluruh pihak terkait. 2. Penguatan fungsi dan pengawasan kawasan hutan kota guna mencegah kerusakan lingkungan. 3. Mengoptimalkan posisi kawasan sebagai rest area strategis untuk meningkatkan kontrol dan tata kelola pengunjung. 4. Melakukan branding dan narasi sejarah budaya sebagai pembeda dengan destinasi lain di wilayah sekitar.
Strategi WO (Weakness–Opportunity)	1. Peningkatan sarana prasarana dan perbaikan fasilitas lama sebagai bagian dari investasi pengembangan wisata. 2. Integrasi titik-titik kawasan melalui pembangunan jalur penghubung dan <i>wayfinding</i> untuk memperkuat daya tarik destinasi. 3. Pengembangan dan paketisasi aktivitas wisata sebagai daya tarik utama dalam menarik wisatawan. 4. Pemanfaatan dukungan dinas dan pelaku usaha untuk pelatihan promosi digital dan peningkatan standar pengelolaan destinasi.
Strategi WT (Weakness–Threat)	1. Penyusunan manajemen pemeliharaan berkelanjutan untuk mencegah degradasi lingkungan dan fasilitas. 2. Penyelarasan konsep pengembangan dengan visi-misi pariwisata daerah guna mengurangi tumpang tindih kepentingan. 3. Peningkatan infrastruktur dasar, terutama penerangan, keamanan, dan sistem pengendalian risiko kawasan wisata. 4. Penguatan tata kelola kelembagaan dan sistem monitoring terpadu untuk menjaga kualitas layanan wisata.

Sumber: Hasil Analisis, 2025

Gunung Kayangan memiliki potensi untuk dikembangkan dalam tiga fungsi utama yang saling melengkapi, yaitu sebagai ruang publik, *rest area*, dan destinasi wisata terpadu. Ketiga fungsi tersebut menjadi arah perencanaan dalam revitalisasi kawasan.

1. Gunung Kayangan sebagai Ruang Publik

Peran Gunung Kayangan sebagai ruang publik perlu diperkuat melalui peningkatan kualitas dan kenyamanan fasilitas umum yang mendukung ruang interaksi masyarakat. Keasrian alam, panorama Kota Pelaihari, serta kedekatannya dengan pusat kota menjadikan kawasan ini ideal sebagai ruang rekreasi keluarga. Penyediaan jalur pedestrian yang aman, peningkatan area hijau, penerangan yang memadai, serta penyediaan fasilitas rekreasi ringan dan edukatif diharapkan dapat meningkatkan aktivitas sosial dan kesejahteraan masyarakat.

2. Gunung Kayangan sebagai Rest Area

Gunung Kayangan berada pada jalur perjalanan wisata yang menghubungkan Kota Pelaihari dengan berbagai destinasi lain di Kabupaten Tanah Laut, sehingga sangat potensial berfungsi sebagai rest area. Penguatan fasilitas seperti pusat informasi wisata, kios UMKM lokal, toilet umum yang layak, area istirahat nyaman, serta sistem penunjuk arah dan signage terpadu menjadi prioritas pengembangan. Kehadiran menara pandang dan spot foto ikonik turut menciptakan pengalaman singkat namun berkesan bagi pengunjung yang singgah.

3. Gunung Kayangan sebagai Wisata Terpadu

Ragam potensi wisata alam, edukasi konservasi, serta kegiatan petualangan yang dimiliki kawasan menjadikannya sangat sesuai untuk dikembangkan sebagai destinasi wisata terpadu. Penerapan konsep pengelolaan lingkungan berkelanjutan seperti *Sponge City* dan *Integrated Waste Management* menjadi bagian penting dalam menjaga kelestarian kawasan. Selain itu, penambahan atraksi unik seperti *tree top walk*, kawasan konservasi satwa endemik, serta ruang edukasi literasi alam akan memperkuat identitas Gunung Kayangan sebagai destinasi wisata unggulan yang kompetitif di tingkat regional.

5.5 RENCANA PEMILIHAN LOKASI UNTUK PENGEMBANGAN KAWASAN GUNUNG KAYANGAN

5.5.1 Gunung Kayangan Sebagai Ruang Publik

Bagian zona depan kawasan dipilih sebagai lokasi utama pengembangan ruang publik karena memiliki aksesibilitas paling tinggi dan berfungsi sebagai pintu masuk utama menuju kawasan. Area ini merupakan ruang transisional antara wilayah perkotaan Pelaihari dan lingkungan alam Gunung Kayangan sehingga berperan sebagai representasi identitas kawasan.

Pengembangan diarahkan untuk menciptakan ruang interaksi sosial yang berkarakter, melalui penyediaan jalur pedestrian yang aman, ruang terbuka hijau yang multifungsi, dan fasilitas publik seperti plaza kegiatan, area edukasi sejarah, serta signage kawasan yang informatif. Penataan ruang publik juga berperan sebagai urban branding, menguatkan citra Gunung Kayangan sebagai ruang kota yang inklusif, mudah diakses, dan mendukung aktivitas masyarakat secara berkelanjutan. Keberadaannya diharapkan meningkatkan kualitas lingkungan kota sekaligus memperkuat promosi wisata menuju zona inti.

5.5.2 Gunung Kayangan Sebagai Rest Area

Bagian zona tengah yang terletak pada koridor sirkulasi kawasan dipilih sebagai *rest area* karena posisinya strategis sebagai titik jeda perjalanan menuju objek wisata utama di bagian atas. Zonasi ini memiliki potensi memfasilitasi pelayanan wisatawan dengan lebih efektif, termasuk area parkir yang memadai, pusat informasi wisata, fasilitas ibadah, area kuliner, serta ruang untuk UMKM lokal.

Rest area difungsikan bukan hanya tempat istirahat, namun menjadi simpul aktivitas ekonomi dan informasi yang menghubungkan wisatawan dengan seluruh elemen pengembangan kawasan. Kehadiran kios UMKM dan ruang usaha produktif menjadi upaya untuk meningkatkan pendapatan masyarakat serta memperkuat ekonomi lokal. Penguatan tata kelola, sistem keamanan, serta penerangan juga menjadi aspek penting untuk meningkatkan kenyamanan dan kualitas layanan.

5.5.3 Gunung Kayangan Sebagai Wisata Terpadu

Bagian zona konservasi dan rekreasi di area atas diarahkan sebagai titik utama pengembangan wisata terpadu, karena memiliki lanskap panorama yang dominan serta ekosistem yang menjadi daya tarik wisata berbasis alam. Penataan diarahkan untuk menciptakan atraksi wisata yang variatif namun tetap mempertahankan kelestarian lingkungan, seperti menara pandang, jalur interpretasi ekologis, *tree top walk*, serta fasilitas rekreasi edukatif terkait pelestarian flora dan fauna endemik.

Untuk menjaga keberlanjutan, pengembangan sarana wisata dilakukan berdasarkan prinsip *low-impact development*, dengan memperhatikan stabilitas lahan berkontur, konservasi habitat kijang serta spesies lokal lainnya, serta pengaturan kapasitas kunjungan. Keterlibatan masyarakat dalam operasional wisata difungsikan untuk membangun kesadaran konservasi serta memperkuat proses peningkatan kualitas SDM sekitar kawasan.

BAB VI

PENDEKATAN

PERENCANAAN

BAB VI

PENDEKATAN PERENCANAAN

6.1 RENCANA PENGEMBANGAN DAN PENGELOLAAN KAWASAN GUNUNG KAYANGAN

6.1.1 Gunung Kayangan Sebagai Ruang Publik

Gunung Kayangan memainkan peran penting sebagai ruang publik yang dapat dinikmati oleh seluruh lapisan masyarakat. Hal ini tergambar dari keberadaan Zona Infrastruktur Hijau (Publik) yang menempatkan berbagai fasilitas yang bersifat inklusif, seperti ruang terbuka hijau, taman ramah anak, area pameran, hingga amphiteater untuk pertunjukan seni dan budaya. Kawasan ini juga dilengkapi area bermain, jalur pejalan kaki, *jogging track*, dan jalur sepeda yang memberikan ruang bagi interaksi sosial serta mendukung gaya hidup sehat masyarakat. Gerbang selamat datang yang menampilkan identitas patung Kijang Mas serta Menara Pandang semakin memperkuat fungsi ruang publik ini sebagai *landmark* kota yang memberikan kebanggaan bagi daerah. Keberadaan fasilitas publik yang mendukung seperti toilet umum, mushola, restoran, parkir, pos keamanan hingga pusat informasi menjadikan Gunung Kayangan sebagai tempat warga berkumpul, berekreasi ringan, dan menikmati suasana alam tanpa harus mengeluarkan biaya yang besar. Dengan penataan ruang publik yang representatif dan mudah diakses, kawasan ini menjadi ruang sosial yang menghubungkan manusia dengan lingkungan serta memperkuat ikatan komunitas setempat.

6.1.2 Gunung Kayangan Sebagai Rest Area

Selain sebagai ruang publik, Gunung Kayangan juga diposisikan sebagai *rest area* strategis yang melayani kebutuhan pengendara jalur lintas. Hal ini terepresentasi pada penyediaan fasilitas dalam Zona Infrastruktur Hijau serta dukungan zona lainnya seperti ketersediaan *rest area* yang dilengkapi SPBU 24 jam, bengkel kendaraan, ATM, area istirahat, dan restoran. Lokasi *rest area* yang berada pada koridor utama kawasan memudahkan pengunjung yang sedang dalam perjalanan untuk beristirahat, mengisi bahan bakar, atau mendapatkan layanan penunjang mobilitas lainnya. Penataan area parkir kendaraan yang luas serta terhubung dengan jalur ke berbagai zona wisata menjadikan fungsi *rest area* ini tidak hanya untuk berhenti sejenak, tetapi juga menjadi titik awal eksplorasi destinasi Gunung Kayangan. Kehadiran pusat informasi wisata dan kantor pengelola dalam kawasan juga memberikan layanan yang lebih terarah kepada wisatawan maupun pengguna jalan. Dengan konsep ini, Gunung Kayangan mampu berperan sebagai simpul peristirahatan yang memberikan kenyamanan perjalanan sekaligus meningkatkan potensi kunjungan wisata secara berkelanjutan.

6.1.3 Gunung Kayangan Sebagai Wisata Terpadu

Pengembangan Gunung Kayangan diarahkan sebagai kawasan wisata terpadu yang menawarkan beragam atraksi sesuai zonasinya. Zona Rekreasi dengan atraksi berbayar, yaitu *Water Park* dan Taman Puncak Kayangan, dirancang untuk menghadirkan pengalaman rekreasi keluarga dan petualangan luar ruang. *Sky Walk*, *camping ground*, menara observasi satwa, serta wisata air menjadi daya tarik utama yang menambah variasi aktivitas pengunjung. Sementara itu, Zona Konservasi menegaskan peran edukatif dan ekologis kawasan dengan adanya *mini zoo*, penangkaran rusa, dan kebun tanaman endemik yang menunjukkan komitmen pada pelestarian biodiversitas lokal. Dukungan dari Zona Infrastruktur Biru berupa pengelolaan danau sebagai wisata air sekaligus sumber air kawasan menambah karakter unik yang menggabungkan edukasi lingkungan dan hiburan. Integrasi sejumlah fasilitas ini diperkuat dengan penyediaan sistem transportasi internal, kantor pengelola, pengawasan keamanan, serta sistem pengelolaan sampah terpadu di Zona *Support*, yang memastikan pengalaman wisata yang berkelanjutan dan berkualitas. Dengan terwujudnya konsep wisata terpadu ini, Gunung Kayangan menjadi destinasi unggulan daerah yang tidak hanya memikat wisatawan melalui keindahan alam dan rekreasi, tetapi juga melalui fungsi edukatif, konservatif, dan pelayanan publik yang saling terhubung dalam satu kesatuan perencanaan.

6.2 RENCANA SITEPLAN

Rencana siteplan Kawasan Gunung Kayangan disusun untuk mengarahkan penataan fisik kawasan agar setiap fungsi wisata, aktivitas publik, dan dukungan lingkungan dapat berjalan terpadu dan saling mendukung. Penyusunan siteplan ini berangkat dari kondisi eksisting tapak yang memiliki karakter topografi berbukit serta didominasi elemen hutan kota, sehingga pendekatan yang digunakan berorientasi pada pemanfaatan potensi lanskap secara optimal tanpa mengurangi kualitas ekologis kawasan.

Secara umum, struktur ruang tapak dirancang mengikuti pola sirkulasi utama dari pintu masuk kawasan menuju titik-titik aktivitas wisata. Jalur masuk utama menjadi gerbang penerima yang mengatur alur pergerakan pengunjung, baik yang datang menggunakan kendaraan maupun berjalan kaki. Dari titik ini, kawasan diarahkan menuju node kegiatan publik melalui rute kontur yang nyaman dan aman. Sementara area yang memerlukan privasi pengelolaan, seperti fasilitas pendukung operasional dan pelayanan teknis, ditempatkan pada zona dengan akses terbatas di bagian belakang kawasan.

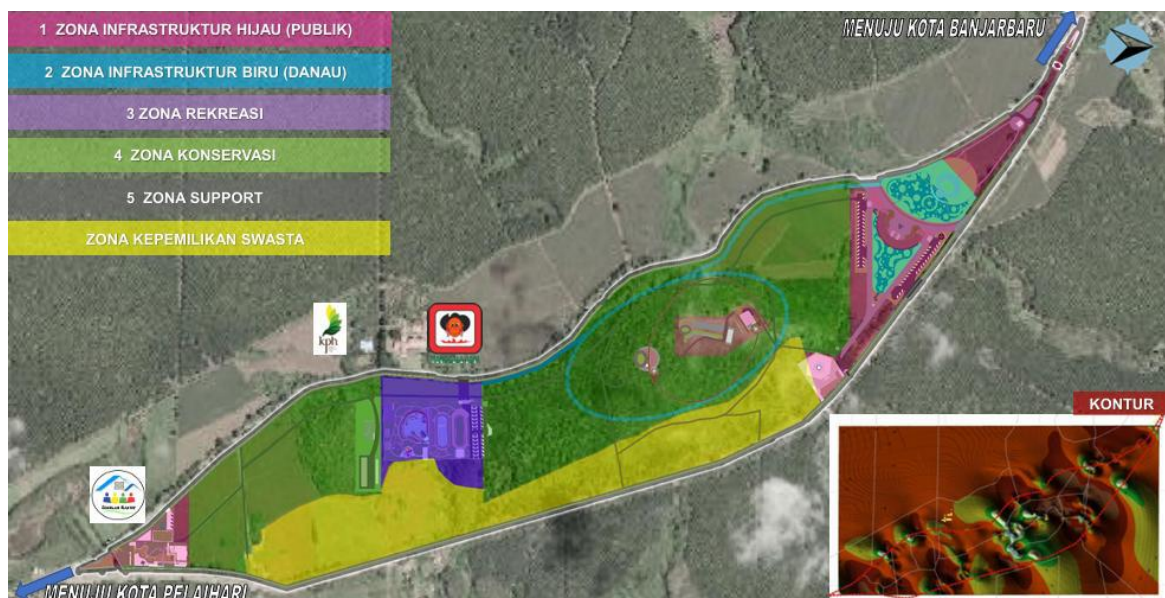
Penataan fungsi ruang dilakukan dengan mempertimbangkan hubungan keterjangkauan antar fasilitas. Area publik ditempatkan pada lokasi dengan akses paling mudah dan memiliki daya tarik visual yang kuat. Ruang-ruang ini dirancang sebagai pusat

REVIEW MASTERPLAN GUNUNG KAYANGAN

interaksi pada zona yang relatif landai dan memiliki konektivitas yang baik dengan area parkir dan jalur pedestrian. Pada area dengan nilai pandang yang lebih luas, fasilitas wisata ditempatkan untuk mengoptimalkan pengalaman panorama alam, sekaligus mengarahkan pengunjung terhadap koridor wisata yang telah ditetapkan. Konsep ini memastikan bahwa aktivitas rekreasi tetap tertata sehingga tidak menimbulkan penumpukan massa pada satu titik saja.

Sistem utilitas direncanakan terintegrasi dengan pola penataan ruang. Saluran drainase diarahkan mengikuti kontur untuk mengurangi limpasan air permukaan dan risiko erosi lahan. Instalasi jaringan air bersih, listrik, serta pengelolaan persampahan didesain berada pada zona servis agar tidak mengganggu estetika tapak. Titik parkir dan drop-off direncanakan terpusat dekat pintu masuk untuk menjaga kawasan inti tetap steril dari kendaraan, sehingga koridor dalam kawasan dapat dioptimalkan bagi pejalan kaki dan atraksi wisata.

Secara keseluruhan, siteplan Kawasan Gunung Kayangan diarahkan untuk mewujudkan ruang yang tertata secara fungsional, mudah diakses, dan nyaman bagi seluruh kelompok pengunjung. Penataan fisik ini juga menjadi dasar dalam mendorong nilai ekonomis kawasan sekaligus memastikan keberlanjutan ekologis tetap terjaga. Dengan dukungan elemen lanskap, sirkulasi yang terorganisasi, serta fasilitas yang sesuai kebutuhan, siteplan Gunung Kayangan diharapkan mampu membentuk citra destinasi yang menarik, terkelola baik, dan memiliki daya hidup jangka panjang dalam sistem pariwisata daerah. Berikut merupakan rencana siteplan Kawasan Gunung Kayangan.



Gambar 6. 1 Rencana Siteplan

6.3 RENCANA SARANA DAN PRASARANA

Pengembangan kawasan Gunung Kayangan sebagai destinasi publik dan wisata terpadu memerlukan dukungan sarana dan prasarana yang memadai, terintegrasi, serta sesuai dengan karakter kawasan. Penyediaan sarana dan prasarana tidak hanya berfungsi untuk meningkatkan kenyamanan dan keselamatan pengunjung, namun juga menjadi bagian penting dalam menunjang aktivitas wisata, rekreasi, edukasi, serta pengelolaan lingkungan secara berkelanjutan. Oleh karena itu, seluruh elemen pendukung kawasan direncanakan dengan memperhatikan kapasitas, aksesibilitas, standar teknis, dan keterhubungan antar zona sehingga mampu membentuk sistem tata kawasan yang efektif dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat maupun arah pengembangan wilayah. Berikut merupakan rencana sarana dan prasarana Kawasan Gunung Kayangan.

Tabel 6. 1 Rencana Sarana dan Prasarana

Zona	Infrastruktur	Fasilitas
1. Zona Infrastruktur Hijau (Publik)	Gerbang Selamat Datang (Area Kijang Mas)	Gerbang Selamat Datang – Plank Informasi – Pos Penjagaan
	Menara Pandang (Penambahan Fungsi)	Pusat Informasi – Peta Kawasan – Pos Tiket – Perawatan Medis Sederhana – Galeri UMKM – Kantor Pengelola Kawasan – Start point Bus Wisata kawasan
	Amphitheater	Area Pameran – Pusat Pertunjukan Terbuka – Area <i>Outbound</i>
	Rest Area	Area Istirahat – Restaurant – Toilet Umum – Bengkel – SPBU 24 Jam – Cuci Kendaraan – Taman Ramah Anak – <i>Playground</i> – Kantor Pengelola – Pos Keamanan – <i>Powerhouse</i> – ATM
	Ruang Terbuka Hijau (Area Patung Kereta Sapi)	Taman Ramah Anak – Lapangan Futsal – <i>Fitness Outdoor</i> – Lapangan Basket – Mushola (Eksisting) – <i>Jogging Track</i> – Parkir motor
2. Zona Infrastruktur Biru (Danau)	Danau	Hulu Air Kawasan – Area Tanam Galam dan Purun (Tanaman Air Endemik) – Kontrol Air dan Filtrasi – Sumber Air Kawasan
3. Zona Rekreasi (Tiket)	Taman Puncak Kayangan	Taman Anggrek – <i>Sky Walk</i> (Sistem Tiket) – <i>Camping Ground</i> – Menara <i>Observatory</i> (Pos Pengawasan Binatang) – Parkir – Pos Penjagaan – Toilet
	Water Park	<i>Waterboom</i> – Wisata Air – Parkir – Kantor Pengelola – Kantor Tiket Safari ATV dan <i>Start Point</i> Bus Wisata
4. Zona Konservasi	Mini Zoo	Penangkaran Kijang – Primata – Kebun Petik Buah – Kebun Tanaman Endemik – Jalur Bus Wisata
5. Zona Support	Akses Jalan Baru	<i>Jogging Track</i> – <i>Bicycle Track</i> – Jalur Kanal Aliran Air – Jalur Pengelolaan Sampah
	Pengelolaan Sampah Wilayah	<i>Integrated Waste Management Area</i> – Pengelolaan Air Limbah Sabun

Rencana penyediaan sarana dan prasarana kawasan Gunung Kayangan dirancang untuk memastikan keberfungsian kawasan secara optimal sesuai pembagian zonasi. Zona Infrastruktur Hijau yang berfungsi sebagai ruang publik utama direncanakan menjadi simpul awal pelayanan pengunjung melalui penyediaan fasilitas penerimaan seperti gerbang selamat datang, pos penjagaan, informasi wisata, dan kantor pengelola kawasan. Kehadiran menara

pandang sebagai ikon kawasan diperkuat dengan fungsi edukasi dan informasi, sehingga pengunjung dapat memperoleh orientasi mengenai seluruh kawasan sejak awal kedatangan. Selain itu, keberadaan amphitheater, ruang terbuka hijau, area bermain, dan fasilitas olahraga menjadi ruang interaksi sosial sekaligus wahana rekreasi masyarakat setempat. Pada zona ini pula disiapkan fasilitas pendukung seperti SPBU, bengkel, dan ATM untuk menunjang aktivitas perjalanan wisatawan yang menjadikan Gunung Kayangan sebagai titik persinggahan.

Zona Infrastruktur Biru berupa danau direncanakan memiliki peran ekologis bagi kestabilan tata air kawasan. Elemen ini berfungsi sebagai wadah penampungan air hujan, serta sebagai ekosistem tanaman air endemik seperti galam dan purun yang berperan dalam filtrasi alami. Keberadaan danau juga menjadi komponen lanskap yang meningkatkan nilai visual kawasan sekaligus mendukung pengendalian lingkungan secara berkelanjutan.

Zona Rekreasi sebagai inti aktivitas wisata tematik diarahkan untuk menumbuhkan pengalaman wisata berbasis alam dan petualangan. Taman Puncak Kayangan akan menyediakan atraksi anggrek endemik, aktivitas observasi fauna, dan panorama yang menjadi daya tarik utama kawasan ketinggian. Sementara itu, Water Park direncanakan mendukung wisata keluarga dengan menyediakan hiburan permainan air yang terhubung dengan jalur transportasi internal kawasan, seperti shuttle wisata dan ATV. Kehadiran fasilitas parkir memadai dan pos tiket juga memastikan alur pelayanan wisata lebih terorganisir.

Selanjutnya, Zona Konservasi diperuntukkan bagi pelestarian biodiversity lokal, termasuk penangkaran kijang dan primata yang merupakan ikon Gunung Kayangan. Zona ini juga dirancang untuk mendukung kegiatan edukasi konservasi serta budidaya tanaman endemik. Integrasi jalur bus wisata memastikan kawasan konservasi dapat diakses tanpa mengganggu habitat secara langsung.

Zona *Support* menjadi tulang punggung operasional kawasan. Penyediaan jalur pengelolaan sampah, pemisahan aliran sirkulasi, dan penerapan konsep Integrated Waste Management memastikan sistem sanitasi yang lebih aman, efisien, dan ramah lingkungan. Selain itu, akses jalan baru yang terintegrasi dengan jogging track dan bicycle track memungkinkan pergerakan pengguna yang lebih fleksibel sekaligus meningkatkan konektivitas antarzona.

Dengan demikian, keseluruhan sarana dan prasarana yang direncanakan tidak hanya berfungsi sebagai elemen pelayanan pengunjung, namun juga dirancang untuk menjaga keberlanjutan lingkungan, memperkuat keselamatan dan kenyamanan, serta meningkatkan kualitas pengalaman wisata. Integrasi fungsi antar zona menunjukkan bahwa pengembangan Gunung Kayangan diarahkan menjadi ruang publik yang inklusif, *rest area* yang representatif, dan destinasi wisata terpadu yang berdaya saing untuk Kota Pelaihari dan Kabupaten Tanah Laut.

6.4 RENCANA JARINGAN JALAN

6.4.1 Rencana Kendaraan dan Pejalan Kaki

Jalan kendaraan ditujukan untuk menghubungkan area masuk kawasan dengan fasilitas-fasilitas utama seperti menara pandang, area pendukung wisata, dan zona rekreasi lain. Jalur ini harus mampu menampung kendaraan pribadi, bus wisata, serta kendaraan operasional. Standar perkerasan yang disarankan adalah aspal dan paving blok yang dianggap memiliki daya tahan baik dan pemeliharaan rendah pada kondisi cuaca kawasan perbukitan.

Sementara itu, jalur pejalan kaki dirancang untuk memberikan kenyamanan dan keamanan wisatawan ketika bergerak dari satu titik kegiatan ke titik lainnya. Lebar minimal pedestrian adalah 2,40 meter dan menggunakan material batu alam, keramik, atau paving blok dengan karakteristik tidak licin, bertekstur kasar, serta tidak mudah berlumut. Penggunaan material yang berbeda antara jalur kendaraan dan pejalan kaki dilakukan untuk membedakan fungsi dan memperjelas orientasi pengguna. Pada beberapa titik yang memiliki kemiringan tinggi, perlu ditambahkan railing pengaman serta jalur antiselip untuk memastikan keselamatan pengunjung.



Gambar 6. 2 Rencana Kendaraan dan Pejalan Kaki

6.4.2 Rencana Parkir

Fasilitas parkir direncanakan untuk menampung kendaraan wisatawan yang berhenti dalam jangka waktu tertentu. Parkir kendaraan pribadi maupun bus ditempatkan pada sisi jalan dan juga disiapkan pada lokasi khusus agar tidak mengganggu arus lalu lintas kawasan. Dimensi parkir mengikuti standar yaitu 2,50 x 5 meter untuk mobil pribadi dan 4,50 x 11 meter untuk bus atau truk.

Perkerasan area parkir disarankan menggunakan aspal dengan spesifikasi teknis sesuai ketentuan konstruksi pada ROW 10, yaitu ketebalan laston 3 cm, laston atas 5 cm,

REVIEW MASTERPLAN GUNUNG KAYANGAN

base course 20 cm, dan *sub base course* 35 cm, serta CBR subgrade minimum 4 persen. Pada bagian tepi diberikan tanggul roda berbahan pipa diameter 15 cm dengan ketinggian maksimal 20 cm dari permukaan aspal sebagai pengaman kendaraan. Penambahan marka dan *sign system* juga direkomendasikan untuk memberikan arahan yang jelas serta mengatur sirkulasi kendaraan secara tertib.



Gambar 6. 3 Rencana Parkir

6.4.3 Rencana Penanggulangan Bencana

Kawasan Gunung Kayangan merupakan area perbukitan sehingga memiliki potensi terhadap risiko bencana seperti angin kencang, kabut tebal, dan tanah longsor pada area tertentu. Oleh karena itu, disiapkan area kumpul sebagai titik evakuasi sementara bagi pengunjung. Lokasi titik kumpul ini ditempatkan pada kawasan bangunan menara pandang, area fasilitas pendukung, serta area parkir yang memiliki ruang terbuka lebih luas.

Selain itu, dibutuhkan penyediaan rambu jalur evakuasi, pencahayaan memadai pada malam hari, serta sistem informasi darurat yang mudah diakses. Pemeliharaan berkala terhadap kondisi struktur jalan, talud, dan drainase mutlak dilakukan untuk mengurangi potensi bahaya, khususnya pada musim hujan dengan intensitas tinggi.



Gambar 6. 4 Rencana Penanggulangan Bencana di Kawasan Bangunan Menara Pandang

6.5 RENCANA LANSKAP

Rencana lanskap Kawasan Wisata Gunung Kayangan disusun sebagai pedoman pengembangan ruang luar yang selaras dengan potensi ekologis, estetika, dan fungsi wisata kawasan. Lanskap dirancang untuk memperkuat identitas kawasan sebagai destinasi alam yang memiliki nilai konservasi satwa, khususnya primata dan burung, serta memberikan pengalaman wisata yang nyaman dan edukatif bagi pengunjung.

Penyusunan rencana lanskap ini mengacu pada pembagian zonasi kawasan, yang meliputi Zona Gerbang, Zona Ekologis, dan Zona Wisata. Setiap zona memiliki fungsi ruang dan karakter vegetasi yang berbeda sehingga pemilihan jenis tanaman, pola tanam, dan kerapatan vegetasi disesuaikan dengan kebutuhan ekologis dan visual masing-masing area. Selain itu, pemanfaatan tanaman lokal dan endemik Kalimantan diutamakan guna menjaga keberlanjutan ekosistem serta meningkatkan nilai konservasi. Berikut merupakan rencana lansekap di Kawasan Gunung Kayangan.

Tabel 6. 2 Rencana Lanskap

Zonasi	Blok	Konsep Vegetasi	Karakteristik	Jenis Tanaman	Jarak Tanam Maks.
Zona Infrastruktur Hijau (Publik)	Blok Gerbang & Plaza Utama	Pohon Peneduh	Tajuk lebar, pembentuk ruang masuk yang teduh	Ketapang (<i>Terminalia catappa</i>), Kerei Payung (<i>Filicium decipiens</i>), Angsana (<i>Pterocarpus indicus</i>)	5 x 5 m
	Koridor Pejalan Kaki & Plaza	Ornamen estetis	Berbunga dan menjadi daya tarik visual	Tabebuaya (<i>Handroanthus</i> sp.), Kamboja (<i>Plumeria rubra</i>), Pucuk Merah (<i>Syzygium myrtifolium</i>)	2 x 3 m

REVIEW MASTERPLAN GUNUNG KAYANGAN

Zona Infrastruktur Biru (Danau)	Area Aktivitas Publik (Taman Ramah Anak, Amphitheater)	Peneduh dan pembatas ruang	Batang lurus dan kuat, membentuk naungan	Mahoni (Swietenia mahagoni), Tanjung (Mimusops elengi)	5 x 5 m
	Sempadan Danau	Stabilitas tebing dan filtrasi air	Vegetasi penyerap air dan anti erosi	Bambu Tali (Gigantochloa apus), Vetiver (Vetiveria zizanioides), Teratai & Kiambang	3 x 3 m
	Jalur Waterfront	Estetika ekowisata	Tanaman rendah berbunga untuk keteduhan visual	Kana Air (Canna indica), Melati Air	2 x 2 m
Zona Rekreasi (Tiket)	Waterpark & Zona Permainan	Tropikal ornamental	Berbunga cerah dan aman untuk wisata	Bougainvillea sp., Kembang Sepatu (Hibiscus rosa-sinensis)	2 x 3 m
	Taman Puncak Kayangan & Sky Walk	Ikonik & Instagrammable	Bervariasi tinggi, menjadi spot pandang	Anggrek Alam (berbagai spesies Kalimantan), Kenanga (Cananga odorata), Ketapang kencana	3 x 3 m
	Camping Ground	Ketahanan & keselamatan	Tidak mudah rontok dan daun kuat	Johar (Cassia siamea), Trembesi (Samanea saman)	6 x 6 m
Zona Konservasi	Mini Zoo & Penangkaran Satwa	Habitat satwa (pakan & naungan)	Buah/daun sebagai makanan fauna	Beringin (Ficus sp.), Salam (Syzygium polyanthum), Kapul (Baccaurea macrocarpa)	5 x 5 m
	Kebun Tanaman Endemik	Pelestarian Keanekaragaman	Tanaman khas Kalimantan bernilai konservasi	Meranti (Shorea sp.), Ulin (Eusideroxylon zwageri), Kayu Besi	5 x 5 m
Zona Support	Area Pengelolaan Sampah & Buffer Zone	Penahan angin dan penyerap bau	Vegetasi cepat tumbuh dan rapat	Kaliandra (Calliandra sp.), Gamal (Gliricidia sepium), Akasia sp.	3 x 3 m
	Jalur Akses dan Transit Bus	Pengarah jalur dan peneduh	Tegakan linear mengikuti sirkulasi	Tanjung, Kersen (Muntingia calabura)	4 x 4 m

Pembagian lanskap ke dalam lima zona (infrastruktur hijau, infrastruktur biru, rekreasi, konservasi, dan *support*) mencerminkan strategi pengembangan ruang luar yang selaras dengan karakter kawasan wisata alam Gunung Kayangan. Jenis tanaman dipilih tidak hanya untuk memberikan peneduhan dan estetika bagi wisatawan, namun juga untuk menjaga fungsi ekologis kawasan pegunungan seperti konservasi tanah, penguatan lereng, serta perlindungan biodiversitas lokal. Pengaturan jarak tanam yang tepat mendukung pertumbuhan tanaman secara optimal dan tetap menyediakan ruang interaksi wisatawan dengan alam. Secara keseluruhan, perencanaan lanskap ini diarahkan untuk meningkatkan

kenyamanan pengunjung sekaligus mempertahankan kelestarian lingkungan sebagai daya tarik utama Kawasan Gunung Kayangan.

6.6 RENCANA UTILITAS

6.6.1 Rencana Jaringan Air Bersih

Pemenuhan kebutuhan air bersih kawasan memanfaatkan beberapa sumber utama, yaitu sambungan PDAM sebagai suplai primer, serta sumur bor dan pemanfaatan air tanah dangkal yang diperkuat vegetasi penyerap sebagai sumber pendukung. Guna meningkatkan kemandirian air, direncanakan sistem *rainwater harvesting* melalui penampungan air hujan pada reservoir kecil di area vegetasi dan fasilitas tertentu. Penggunaan air secara bijak diterapkan melalui daur ulang air limbah non-B3 untuk penyiraman tanaman dan area lanskap. Sistem distribusi air menggunakan jalur perpipaan menuju node fasilitas utama kawasan seperti plaza publik, *rest area*, dan area rekreasi, serta memaksimalkan saluran alami tanah untuk memperkuat resapan. Seluruh sistem dirancang menyesuaikan kontur dan zonasi agar aliran distribusi tetap efisien.

6.6.2 Rencana Jaringan Drainase

Jaringan drainase dikembangkan untuk mengendalikan limpasan air permukaan guna mencegah erosi pada lereng serta mengurangi potensi genangan di titik kegiatan wisata. Konsep *eco-drain* diterapkan dengan memaksimalkan fungsi kanal alami, parit resapan, dan kolam retensi sebagai ruang tampung sekaligus peningkatan kapasitas infiltrasi. Pada area yang membutuhkan konstruksi tambahan, drainase tertutup dengan pemipaan digunakan secara selektif untuk menjaga estetika kawasan wisata. Seluruh struktur diarahkan mengikuti pola aliran alami menuju zona infrastruktur biru yang difungsikan sebagai area pengelolaan air secara terpadu.

6.6.3 Rencana Jaringan Telekomunikasi

Pengembangan jaringan telekomunikasi diarahkan untuk memberikan pengalaman kunjungan yang informatif, aman, dan interaktif. Penyediaan layanan internet nirkabel (Wi-Fi) difokuskan pada area aktivitas publik seperti zona rekreasi dan fasilitas utama, sementara area konservasi tetap dibatasi untuk menjaga ketenangan lingkungan dan meminimalkan gangguan fauna. Selain itu, titik komunikasi darurat (*emergency call point*) ditempatkan secara strategis pada area trekking dan titik pandang untuk mendukung aspek keselamatan. Infrastruktur jaringan dirancang terintegrasi secara minimalis agar tidak mengganggu lanskap dan pandangan wisatawan.

6.6.4 Rencana Pengelolaan Sampah

Pengelolaan sampah dilakukan melalui sistem terpadu sejak dari sumber timbunan. Tempat sampah terpilah (organik, non-organik, daur ulang, dan B3 terbatas) disediakan di

berbagai titik aktivitas wisata dengan penataan yang tidak mengganggu estetika kawasan. Edukasi melalui papan informasi dan *signage* ditempatkan untuk meningkatkan kesadaran pengunjung terhadap kebersihan dan pelestarian lingkungan. Sampah organik dikelola sebagai kompos untuk mendukung kebutuhan lanskap, sementara sampah anorganik yang dapat didaur ulang akan dikumpulkan dan bekerja sama dengan pihak ketiga. Sampah residu yang tidak dapat dimanfaatkan akan diangkut secara rutin menuju TPS di luar kawasan. Pendekatan ini memastikan kawasan tetap bersih dan sejalan dengan konsep wisata alam yang berwawasan lingkungan.

6.7 RENCANA KETERLIBATAN SWASTA DAN MASYARAKAT

6.7.1 Keterlibatan Swasta

Keterlibatan swasta diarahkan pada sektor-sektor strategis yang membutuhkan dukungan pendanaan, keahlian pengelolaan, serta inovasi layanan wisata. Model kerja sama dapat berupa investasi fasilitas rekreasi, amenitas, dan pelayanan pendukung pariwisata, seperti restoran tematik, penyediaan transportasi wisata, paket wisata terintegrasi, hingga *event organizer* untuk kegiatan berskala lokal maupun nasional.

Pemerintah menyediakan kepastian regulasi dan insentif investasi yang mendorong meningkatnya nilai tambah ekonomi kawasan tanpa mengabaikan aspek konservasi. Selain itu, swasta juga didorong untuk menerapkan konsep pariwisata berkelanjutan, seperti *green business*, pengurangan sampah plastik, serta CSR yang difokuskan pada pemberdayaan masyarakat dan pelestarian lingkungan. Dengan keterlibatan swasta yang terarah, diharapkan kualitas layanan wisata semakin meningkat dan daya saing Kawasan Gunung Kayangan dalam industri pariwisata regional semakin kuat.

6.7.2 Keterlibatan Masyarakat

Masyarakat lokal memiliki kedudukan sebagai penerima manfaat utama sekaligus penjaga kelestarian kawasan wisata. Oleh karena itu, keterlibatan mereka dilaksanakan secara aktif mulai dari perencanaan, pengelolaan, hingga evaluasi kegiatan pariwisata. Wujud partisipasi masyarakat dapat berupa:

1. Pengembangan usaha ekonomi kreatif (kuliner lokal, kerajinan, souvenir)
2. Penyediaan jasa wisata seperti pemandu lokal, *homestay*, dan transportasi lingkungan
3. Kegiatan konservasi seperti penghijauan, pengawasan kebersihan, dan pemeliharaan fasilitas wisata
4. Kelembagaan komunitas wisata untuk memperkuat tata kelola partisipatif

Pelatihan dan peningkatan kapasitas diberikan untuk memperkuat kualitas layanan serta membuka peluang kerja yang lebih luas bagi warga sekitar. Dengan demikian,

pengembangan kawasan tidak hanya meningkatkan kunjungan wisata tetapi juga memberikan dampak sosial ekonomi yang signifikan bagi masyarakat.

6.8 KONSEP PENGEMBANGAN

6.8.1 Gunung Kayangan Sebagai Ruang Publik

Pengembangan Gunung Kayangan sebagai ruang publik dilakukan dengan mengedepankan prinsip keterbukaan, kemudahan akses, kenyamanan aktivitas, dan keamanan pengunjung. Ruang publik diarahkan sebagai wadah interaksi sosial, ruang apresiasi warga terhadap panorama alam, dan ruang kegiatan komunal seperti rekreasi keluarga, olahraga ringan, serta acara seni dan budaya. Penataan ruang publik mengutamakan jalur pedestrian yang nyaman, titik pandang (*viewpoint*) yang menarik, area duduk yang tersebar, serta ruang terbuka hijau sebagai elemen lanskap utama. Dengan demikian, kawasan ini dapat menjadi ruang sosial yang hidup dan mendukung kualitas lingkungan permukiman sekitar.

6.8.2 Gunung Kayangan Sebagai Rest Area

Sebagai *rest area*, kawasan diadaptasi untuk melayani kebutuhan transit bagi wisatawan atau pengguna jalur lintas Kabupaten Tanah Laut. Pengembangan diarahkan pada penyediaan fasilitas istirahat yang memadai, seperti area parkir yang teratur, toilet bersih, shelter, kios kuliner, serta fasilitas ibadah. Selain fungsi dasar, rest area di Gunung Kayangan dikembangkan dengan konsep "*rest and experience*", di mana pengunjung tidak hanya berhenti sementara, tetapi juga dapat menikmati atraksi visual alam dan layanan wisata ringan tanpa melepaskan fungsi kawasan sebagai titik singgah. Desain *rest area* menerapkan prinsip ramah lingkungan dengan pemanfaatan vegetasi peneduh, manajemen sirkulasi yang efektif, serta penataan signage untuk navigasi yang mudah.

6.8.3 Gunung Kayangan Sebagai Wisata Terpadu

Pengembangan kawasan sebagai wisata terpadu memprioritaskan terbentuknya jaringan aktivitas rekreasi yang saling terhubung dalam satu sistem pengelolaan. Fasilitas wisata diarahkan menjadi produk unggulan yang mampu menarik wisatawan dari dalam maupun luar daerah, seperti menara pandang, spot swafoto, wahana alam, jalur trekking, taman tematik, dan area kegiatan budaya. Integrasi antara sarana wisata, infrastruktur akses, ruang interaksi publik, dan aktivitas ekonomi kreatif dirancang agar menghasilkan alur kunjungan yang berkesinambungan. Pengembangan wisata terpadu juga menekankan perlindungan kawasan konservasi melalui pengaturan intensitas kunjungan dan penerapan interpretasi lingkungan, sehingga edukasi dan pelestarian alam berjalan seimbang dengan kegiatan wisata.

BAB VII

RENCANA

INVESTASI

BAB VII

RENCANA INVESTASI

7.1 ASPEK PROGRAM PEMBANGUNAN

Rencana investasi pengembangan Kawasan Gunung Kayangan disusun untuk memastikan arah pembangunan kawasan berjalan secara terukur, bertahap, dan sesuai dengan visi kawasan sebagai ruang publik, *rest area*, dan destinasi wisata terpadu. Program pembangunan diarahkan untuk menjawab kebutuhan prioritas pada setiap fase pengembangan, dimulai dari pemenuhan fasilitas dasar hingga pengembangan atraksi wisata berskala regional. Pembagian program ke dalam jangka pendek, menengah, dan panjang dilakukan dengan mempertimbangkan kondisi eksisting kawasan, kesiapan lahan, potensi ekonomi, serta dukungan pemangku kepentingan. Dengan demikian, seluruh program pembangunan dapat memberikan manfaat optimal bagi pengunjung, masyarakat sekitar, dan keberlanjutan kawasan secara keseluruhan.

Tabel 7. 1 Aspek Program Pembangunan

Horizon Pengembangan	Lingkup Pekerjaan	Uraian Pekerjaan
Jangka Pendek (Tahun 1–2)	Penataan Ruang Publik Dasar	Peningkatan kualitas akses utama, penataan jalur pedestrian, revitalisasi area plaza dan titik-titik pandang awal, penyediaan kursi taman dan elemen street furniture
	Peningkatan Kelayakan <i>Rest Area</i>	Perbaikan area parkir dan pintu masuk kawasan, penyediaan toilet standar wisata, kios UMKM sementara, serta fasilitas informasi destinasi
	Penguatan Struktur Lanskap	Penanaman vegetasi peneduh pada jalur pengunjung, pemulihan tutupan hijau di zona terdegradasi, penataan tanaman estetis di area publik
	Utilitas Dasar	Peningkatan jaringan air bersih (sumur bor + koneksi PDAM), penambahan titik drainase ecodrain, penempatan TPS terpilah, pemasangan jaringan telekomunikasi terbatas
	Pengelolaan dan Pengawasan	Pembentukan unit pengelola kawasan awal dan pelatihan SDM lokal
Jangka Menengah (Tahun 3–5)	Pengembangan Fasilitas Wisata	Pembangunan wahana tematik, penataan area swafoto resmi, revitalisasi menara pandang, penyediaan area aktivitas luar ruang (<i>gazebo</i> , taman tematik)
	Integrasi Jalur dan <i>Wayfinding</i>	Pembangunan jalur interpretasi lingkungan, directional signage, penerangan kawasan, serta rest spot pada jalur tracking
	Pengembangan Ekonomi Kreatif	Pembangunan kios UMKM permanen dan area kuliner yang terkoneksi dengan zona rest area
	Infrastruktur Keselamatan Wisata	Penyediaan titik kumpul bencana yang terstandar, sistem hidrasi kebakaran sederhana, CCTV pada titik keramaian
	Sistem Transportasi Internal	Optimalisasi angkutan internal sederhana (<i>shuttle/trem mini non-emisi</i>), manajemen sirkulasi dan parkir terpadu

Jangka Panjang (Tahun 6–10)	Wisata Terpadu Bertaraf Regional	Pengembangan atraksi berskala besar dan berbayar (amphitheater alam, sky bridge, wahana adventure ringan), integrasi paket wisata Kota Pelaihari
	<i>Green Infrastructure Advanced</i>	Pemanfaatan air hujan (<i>rainwater harvesting</i>), pemulihan lanskap konservasi, area observasi flora–fauna terkelola
	Smart Tourism Services	Sistem tiket digital, pusat visitor center interaktif, informasi wisata berbasis AR/VR
	Pembangunan Zona <i>Support</i>	Pengembangan area parkir terpadu kapasitas besar, area loading logistik, kantor pengelola permanen, dan ruang kontrol kawasan
	Kemitraan Komersial Berkelanjutan	Kerja sama pengembangan fasilitas dengan investor swasta (misal: restoran pemandangan, wahana edukasi lingkungan), peningkatan kapasitas ekonomi masyarakat sekitar

Pengembangan Kawasan Gunung Kayangan diarahkan secara bertahap untuk memperkuat fungsi dasar kawasan terlebih dahulu sebelum memasuki tahap peningkatan kualitas dan ekspansi atraksi wisata. Pada jangka pendek, fokus diarahkan pada perbaikan fasilitas yang telah ada serta penyediaan kebutuhan infrastruktur utama agar kawasan dapat beroperasi lebih optimal. Pada jangka menengah, penambahan fasilitas pendukung dan pengembangan aktivitas wisata dilakukan untuk meningkatkan kenyamanan dan lama tinggal pengunjung. Sedangkan pada jangka panjang, pembangunan diarahkan menuju pembentukan kawasan wisata terpadu yang mampu memberikan nilai ekonomi, sosial, dan lingkungan secara berkelanjutan. Dengan pendekatan bertahap ini, kawasan diharapkan mampu berkembang secara konsisten dan adaptif sesuai potensi dan dinamika kebutuhan wisatawan.

7.2 INDIKASI PROGRAM PEMBANGUNAN

Rencana indikasi program pembangunan kawasan Gunung Kayangan disusun untuk memastikan bahwa setiap langkah pengembangan berjalan secara terarah dan terukur sesuai visi kawasan sebagai ruang publik, *rest area*, dan destinasi wisata terpadu. Penyusunan indikator program dilakukan dengan mempertimbangkan skala prioritas, kebutuhan infrastruktur, kesiapan lahan berdasarkan zonasi terbaru, serta peluang peningkatan daya tarik wisata yang dapat memberikan dampak ekonomi bagi masyarakat. Program pembangunan dirancang secara bertahap dalam jangka pendek, menengah, dan panjang agar implementasi pengembangan dapat berlangsung efektif, adaptif, dan berkelanjutan sesuai dinamika kawasan.

Tabel 7. 2 Indikasi Program Pembangunan

Sektor / Sub Sektor	Indikasi Program	Rencana Pelaksanaan
Infrastruktur Dasar Kawasan	Peningkatan kualitas jaringan jalan internal, jalur pedestrian, dan penerangan kawasan	Jangka Pendek – Menengah
	Pengembangan sistem signage dan <i>wayfinding</i> kawasan	Jangka Pendek
	Pembangunan area parkir terpadu	Jangka Menengah

Infrastruktur Hijau & Biru	Penerapan konsep <i>Sponge City</i> melalui area resapan, drainase ramah lingkungan, embung kecil, dan <i>bio-swale</i>	Jangka Menengah – Panjang
	Penataan taman kota, koridor hijau, dan vegetasi konservasi	Jangka Pendek – Panjang
Fasilitas Publik & Ruang Terbuka	Pengembangan plaza publik, amphitheater luar ruang, dan spot lookout baru	Jangka Menengah
	Revitalisasi menara pandang dan ruang publik eksisting	Jangka Pendek
	Penyediaan ruang baca luar ruang / elemen literasi alam (inspirasi Taman Literasi)	Jangka Menengah
Fasilitas Wisata & Atraksi	Pengembangan aktivitas wisata edukasi dan rekreasi seperti <i>Treetop Walk</i> , jalur <i>tracking</i> , serta zona rekreasi terpadu	Jangka Menengah – Panjang
	Integrasi titik daya tarik untuk paket wisata terpadu KPP-1	Jangka Menengah
	Pengembangan kawasan konservasi satwa endemik sebagai wisata edukatif	Jangka Panjang
Pengelolaan Sampah & Lingkungan	Pengembangan fasilitas <i>Integrated Waste Management</i> dengan teknologi BSF dan pemanfaatan kotoran hewan (kompos & Poo Paper)	Jangka Pendek – Menengah
	Penambahan titik pemilahan sampah berbasis sumber	Jangka Pendek
Pemberdayaan Ekonomi Lokal	Penyediaan zona usaha kuliner & suvenir bagi UMKM lokal	Jangka Pendek – Menengah
	Penguatan kapasitas SDM pariwisata sekitar kawasan	Jangka Menengah
Telekomunikasi & <i>Smart Tourism</i>	Penyediaan jaringan telekomunikasi & wi-fi publik pada pusat kegiatan	Jangka Pendek
	Implementasi sistem ticketing & informasi digital wisata	Jangka Menengah
Mitigasi Bencana & Keselamatan	Penataan titik evakuasi dan fasilitas keselamatan pengunjung	Jangka Pendek
	Peningkatan sistem monitoring kawasan (CCTV & manajemen risiko lingkungan)	Jangka Menengah – Panjang

Indikasi program pembangunan Kawasan Gunung Kayangan menunjukkan arah pengembangan yang progresif dan berkelanjutan sesuai dengan kebutuhan aktual serta potensi pengembangan di masa mendatang. Pada tahap jangka pendek, fokus diarahkan pada pemenuhan kebutuhan dasar kawasan seperti pemeliharaan dan peningkatan fasilitas esensial, sistem pengelolaan sampah terpadu, perbaikan jaringan pejalan kaki, serta penguatan identitas kawasan melalui *signage* dan edukasi lingkungan. Langkah ini menjadi fondasi untuk meningkatkan kenyamanan pengunjung dan memastikan operasional dasar berjalan optimal.

Pada tahap jangka menengah, program pembangunan mulai diarahkan pada peningkatan kapasitas layanan pariwisata, termasuk penataan *rest area* yang lebih representatif, penambahan fasilitas rekreasi keluarga, dan penguatan amenitas pendukung seperti area ekonomi kreatif dan UMKM lokal. Keterhubungan antar-zona wisata diperkuat melalui integrasi jalur pedestrian dan kendaraan sehingga alur wisatawan di dalam kawasan menjadi lebih teratur dan menarik untuk dieksplorasi.

Tahap jangka panjang diarahkan pada pengembangan kawasan yang bersifat ikon dan berdaya saing tinggi, seperti pembangunan atraksi wisata tematik, perluasan kawasan konservasi edukatif, serta integrasi kawasan dengan jejaring pariwisata regional. Pada fase ini, keterlibatan investasi swasta dan kemitraan multipihak semakin dominan untuk

mengakselerasi pertumbuhan kawasan sebagai destinasi wisata unggulan Kabupaten Tanah Laut.

Secara keseluruhan, indikasi program ini mencerminkan strategi pengembangan bertahap yang menekankan pada keberlanjutan, peningkatan kualitas lingkungan, pemberdayaan masyarakat sekitar, serta penciptaan pengalaman wisata yang atraktif dan terpadu. Dengan implementasi yang terencana, Gunung Kayangan berpotensi berkembang menjadi landmark wisata alam dan budaya yang mampu meningkatkan citra daerah serta berkontribusi pada perekonomian lokal dalam jangka panjang.

7.3 BIAYA INVESTASI

Rencana biaya investasi kawasan Gunung Kayangan disusun untuk menggambarkan kebutuhan pendanaan pengembangan kawasan secara terukur dan bertahap. Penyusunan biaya ini mempertimbangkan prioritas pembangunan berdasarkan urgensi pelayanan wisata, peningkatan kenyamanan pengunjung, serta pemulihan dan perlindungan lingkungan. Setiap kegiatan diidentifikasi melalui zonasi kawasan yang telah ditetapkan, sehingga investasi dapat diarahkan secara tepat sesuai fungsi masing-masing zona seperti infrastruktur hijau, rekreasi, support, *rest area*, infrastruktur biru, dan konservasi.

Selain itu, rencana investasi juga dibagi ke dalam tiga horizon waktu pembangunan, yaitu jangka pendek, menengah, dan panjang sesuai strategi pengembangan kawasan hingga tahun 2030. Hasil proyeksi biaya ini diharapkan menjadi landasan penting dalam penentuan sumber pendanaan, baik melalui APBD, APBN, kerja sama dengan swasta, CSR, maupun skema pendanaan lain yang memungkinkan, terutama dalam mendukung peran Gunung Kayangan sebagai ruang publik, *rest area*, dan destinasi wisata terpadu yang berkelanjutan.

Tabel 7. 3 Biaya Investasi

Zona	Fasilitas / Kegiatan	Volume	Biaya Satuan (Rp)	Total Biaya (Rp)	Tahap Kegiatan
Zona Infrastruktur Hijau	Jalur pedestrian + railing	2.000 m ²	850.000	1.700.000.000	2026–2027
Zona Infrastruktur Hijau	Revitalisasi titik pandang utama	2 unit	750.000.000	1.500.000.000	2027
Zona Rekreasi	Taman edukasi fauna dan literasi alam	1.500 m ²	1.200.000	1.800.000.000	2026–2028
Zona Rekreasi	Atraksi wisata ringan (<i>playground</i> & spot foto)	6 unit	250.000.000	1.500.000.000	2027–2028
Zona Support Entrance	Renovasi pusat informasi wisata	1 paket	1.200.000.000	1.200.000.000	2026
Zona Support Entrance	Kios UMKM & kuliner modular	20 unit	150.000.000	3.000.000.000	2027–2028

REVIEW MASTERPLAN GUNUNG KAYANGAN

Zona Rest Area	Perluasan area parkir	3.500 m ²	600.000	2.100.000.000	2026
Zona Rest Area	Toilet umum & musala	2 unit	900.000.000	1.800.000.000	2026–2027
Zona Konservasi	Rehabilitasi vegetasi endemik	400 batang	2.500.000	1.000.000.000	2026–2030
Seluruh Zona	Wayfinding & penerangan solar panel	75 unit	25.000.000	1.875.000.000	2026–2029
Zona Infrastruktur Biru	Sumur resapan & RWH	50 unit	30.000.000	1.500.000.000	2027–2030
Seluruh Zona	TPS3R + BSF + kompos	1 paket	2.750.000.000	2.750.000.000	2026–2028
Zona Rekreasi	Atraksi wisata unggulan (skywalk mini)	1 unit	6.500.000.000	6.500.000.000	2028–2030
Total Estimasi Investasi Keseluruhan				28.225.000.000	2026–2030

Interpretasi dari rencana biaya investasi menunjukkan bahwa pengembangan kawasan Gunung Kayangan memerlukan pembiayaan yang cukup besar dan harus dilakukan secara bertahap sesuai dengan prioritas pembangunan. Zona rekreasi dan rest area menjadi fokus utama pada tahap awal karena berhubungan langsung dengan peningkatan pelayanan wisata dan daya tarik pengunjung. Sementara itu, zona infrastruktur hijau, biru, dan konservasi memerlukan pendanaan jangka menengah hingga panjang karena berorientasi pada peningkatan kualitas lingkungan dan keberlanjutan ekosistem.

Pembagian tanggung jawab pendanaan dilakukan secara kolaboratif antara pemerintah daerah, pemerintah pusat, serta potensi keterlibatan swasta melalui skema investasi dan kemitraan. Dengan perencanaan biaya yang terstruktur berdasarkan zona dan jenis fasilitas, rencana ini memberikan dasar kuat dalam menentukan strategi pendanaan yang efektif demi mewujudkan kawasan wisata terpadu yang berkelanjutan dan memberikan manfaat ekonomi, sosial, serta ekologis bagi masyarakat Pelaihari dan sekitarnya.

BAB VIII

KETENTUAN PENGENDALIAN PELAKSANAAN

BAB VIII

KETENTUAN PENGENDALIAN PELAKSANAAN

8.1 PENGENDALIAN PELAKSANAAN

8.1.1 Aspek-Aspek Pengendalian

Aspek pengendalian dalam pembangunan Kawasan Gunung Kayangan mencakup pengendalian tata ruang yang memastikan bahwa setiap pembangunan berada dalam kesesuaian dengan fungsi zonasi terbaru yang terdiri atas Zona Rekreasi, Zona Infrastruktur Hijau dan Biru, Zona *Support*, serta Zona Konservasi yang memiliki tingkat perlindungan tertinggi. Prinsip konservasi dan mitigasi risiko menjadi landasan penting untuk menjamin kelestarian kawasan, termasuk dalam upaya pencegahan kerusakan ekologi, pengendalian erosi pada lereng perbukitan, hingga penguatan ketahanan terhadap bencana alam seperti longsor dan kebakaran hutan. Selain itu, aspek pengendalian teknis diterapkan dalam proses pembangunan fisik melalui pemenuhan standar kualitas dan keselamatan fasilitas wisata alam. Pengendalian sosial-ekonomi dan kelembagaan juga menjadi bagian integral untuk memastikan adanya partisipasi masyarakat dan pelaku usaha yang selaras dengan kepentingan publik dan pemerataan manfaat ekonomi.

8.1.2 Kriteria dan Pertimbangan Pengendalian

Kriteria dan pertimbangan pengendalian dirumuskan untuk memastikan bahwa arah pelaksanaan pembangunan tidak menyimpang dari tujuan perencanaan kawasan wisata. Setiap intervensi ruang wajib melalui proses penilaian kesesuaian terhadap seluruh dokumen kebijakan perencanaan, baik kebijakan spasial maupun pengembangan kepariwisataan daerah. Kapasitas daya dukung dan daya tampung kawasan menjadi unsur pertimbangan utama, sehingga pembangunan yang dilakukan mampu menampung kebutuhan wisatawan tanpa memberikan tekanan berlebihan terhadap lingkungan alami. Pertimbangan lain yang juga menjadi perhatian adalah kelayakan operasional dan keberlanjutan pemeliharaan pasca pembangunan, yang bertujuan mencegah terjadinya degradasi fisik fasilitas wisata di masa mendatang. Selain itu, keterpaduan fungsi antar fasilitas dan konektivitas ruang menjadi indikator penting untuk menjaga alur pergerakan pengunjung tetap nyaman dan aman sebagai suatu destinasi wisata terpadu.

8.1.3 Bentuk-Bentuk Pengendalian Serta Langkah-Langkah Pengendalian Pelaksanaan

Bentuk pengendalian pelaksanaan diwujudkan dalam berbagai tahapan tindakan administratif, teknis, dan operasional. Pada tahap administratif, proses perizinan pembangunan akan ditautkan langsung dengan sistem zonasi sehingga setiap rencana fisik

yang tidak sejalan dengan fungsi ruang kawasan dapat dicegah sejak awal. Selanjutnya, pengendalian teknis di lapangan dilakukan melalui pemantauan rutin untuk mengawasi setiap kegiatan pembangunan yang memiliki potensi mengganggu kawasan lindung, termasuk proses audit yang dilakukan sebelum dan setelah konstruksi demi menjamin kualitas fasilitas yang dibangun. Apabila ditemukan pelanggaran atau dampak negatif terhadap lingkungan, maka diterapkan bentuk penegakan ketentuan seperti penghentian kegiatan sementara hingga kewajiban pemulihan areal terdampak oleh pelaku pembangunan.

8.2 PENGELOLAAN KAWASAN

8.2.1 Tujuan Pengelolaan Kawasan

Pengelolaan kawasan Gunung Kayangan merupakan upaya berkelanjutan untuk menjaga kualitas destinasi wisata serta memastikan manfaat ekonomi bagi masyarakat lokal. Sebagai kawasan wisata alam dengan daya tarik panorama perbukitan, ruang rekreasi outdoor, dan titik pandang unggulan kota Pelaihari, pengelolaan diarahkan agar pemanfaatan kawasan tetap sejalan dengan pelestarian lingkungan. Hal ini dilakukan melalui pengaturan pemanfaatan ruang, peningkatan kualitas fasilitas, serta optimalisasi pelayanan wisata kepada pengunjung.

8.2.2 Lingkup Pengelolaan

Lingkup pengelolaan kawasan Gunung Kayangan meliputi segala elemen fisik dan operasional yang mendukung kegiatan wisatawan, seperti aksesibilitas kawasan, jalur pedestrian, area parkir, titik foto panorama, *signage* informasi, area istirahat, serta fasilitas UMKM lokal. Termasuk di dalamnya kegiatan pemeliharaan rutin, penataan pedagang, peningkatan atraksi wisata, serta pemantauan kualitas lingkungan. Dengan lingkup ini, pengelolaan berfokus pada terciptanya destinasi yang nyaman, aman, tertib, dan memiliki daya tarik berkelanjutan.

8.2.3 Aspek Properti yang Dikelola

Properti yang dikelola mencakup aset yang dimiliki pemerintah daerah dalam bentuk bangunan fasilitas wisata, lahan publik, serta utilitas penunjang seperti penerangan kawasan dan sistem keamanan. Pengelolaan properti ini diarahkan untuk menjamin keberlangsungan fungsi wisata, sekaligus menjadi sumber pendapatan daerah melalui pengelolaan ruang usaha secara teratur dan legal. Pendekatan ini diperlukan untuk menghindari perkembangan bangunan liar dan penggunaan ruang yang tidak sejalan dengan konsep kawasan wisata alam.

8.2.4 Pelaku Pengelolaan

Pelaku pengelolaan kawasan meliputi Pemerintah Daerah sebagai regulator dan pemilik aset kawasan, pengelola operasional yang dapat berasal dari unit teknis pemerintah

atau mitra profesional, serta masyarakat lokal dan pelaku UMKM yang turut terlibat dalam ekonomi pariwisata. Kolaborasi multipihak menjadi kunci bagi keberhasilan pengelolaan, sehingga setiap pelaku memiliki peran sesuai kewenangannya baik dalam perencanaan, pemeliharaan, pelayanan, hingga pengawasan kawasan.

8.2.5 Aspek-Aspek Pengelolaan

Aspek pengelolaan di Gunung Kayangan meliputi pengaturan kapasitas dan perilaku pengunjung, pemeliharaan infrastruktur dan lanskap, manajemen kebersihan dan pengelolaan sampah, penyediaan layanan keamanan, mitigasi risiko kebencanaan, hingga konservasi vegetasi dan habitat lokal. Setiap aspek memerlukan standar operasional yang jelas serta evaluasi berkala untuk memastikan kawasan selalu dalam kondisi prima dan sesuai daya dukung lingkungan, terutama pada musim kunjungan puncak.

8.2.6 Sistematika Pedoman Pengelolaan

Sistematika pedoman pengelolaan kawasan Gunung Kayangan disusun sebagai acuan pengendalian dan pemanfaatan ruang secara berkelanjutan. Dokumen ini berfungsi mengarahkan setiap kegiatan pengembangan, operasional, perawatan, hingga pembaruan fasilitas agar tetap selaras dengan fungsi utama kawasan sebagai destinasi wisata alam, ruang publik, dan *rest area* terpadu. Pengaturan dilakukan melalui beberapa kategori pedoman yang mengatur aspek umum hingga teknis pengelolaan agar tercapai kualitas lingkungan, kenyamanan pengunjung, serta keberlangsungan fungsi kawasan dalam jangka panjang.

Tabel 8. 1 Sistematika Pedoman Pengelolaan

Kategori Pedoman	Uraian Pengaturan	Tujuan Pengelolaan
Peraturan Umum	Ketentuan dasar mengenai pembagian zonasi, kapasitas kawasan, ketertiban pengunjung, larangan merusak fasilitas dan lingkungan, serta penerapan jam operasional.	Menjadi dasar pengelolaan menyeluruh yang menjamin tertib ruang, keamanan, dan kenyamanan kawasan.
Peraturan Khusus Penggunaan dan Pemanfaatan	Pengaturan penggunaan ruang publik, durasi pemanfaatan area tertentu, penataan pedagang dan pelaku usaha, lokasi area parkir, serta izin penyelenggaraan kegiatan wisata atau komunitas.	Mengoptimalkan pemanfaatan kawasan sesuai daya dukung dan mencegah konflik pemanfaatan ruang.
Peraturan Khusus Pengelolaan dan Perawatan	Standar operasional pemeliharaan fasilitas, inspeksi berkala, manajemen risiko, perawatan lansekap dan vegetasi, serta pengawasan rutin terhadap potensi kerusakan fisik maupun alam.	Memastikan fasilitas selalu berfungsi baik dan mendukung pelestarian kawasan wisata alam.
Peraturan Khusus Pelayanan Lingkungan	Sistem kebersihan, pengelolaan sampah terpilah, pengendalian pencemaran, pemeliharaan kualitas air dan tanah, konservasi area hijau, serta edukasi lingkungan bagi pengunjung dan pelaku usaha.	Menjaga kualitas lingkungan dan keberlanjutan ekosistem Gunung Kayangan.

Peraturan Khusus Pembaharuan/Perbaikan	Ketentuan rehabilitasi fasilitas rusak, mekanisme pembangunan baru, prosedur adaptasi pengembangan kawasan sesuai kebutuhan dan tren wisata, serta evaluasi berkala dokumen pengelolaan.	Mendorong peningkatan berkelanjutan dan kesiapan adaptasi terhadap dinamika perkembangan destinasi wisata.
---	--	--

Sub bab ini menjelaskan kerangka atau struktur panduan pengelolaan kawasan, yang memuat aturan dan prosedur yang harus dipatuhi dalam berbagai aspek pengelolaan. Sistematika ini bertujuan untuk memastikan kegiatan pengelolaan kawasan dilakukan secara terstruktur, konsisten, dan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Panduan biasanya dibagi ke dalam beberapa kategori, seperti peraturan umum, penggunaan dan pemanfaatan, pengelolaan dan perawatan, pelayanan lingkungan, serta pembaharuan atau perbaikan, sehingga setiap aspek pengelolaan memiliki acuan yang jelas dan dapat diterapkan secara efektif.

BAB IX

PEDOMAN PELAKSANAAN DAN INDIKASI PROGRAM

BAB IX

PEDOMAN PELAKSANAAN DAN INDIKASI PROGRAM

9.1 PEDOMAN PELAKSANAAN

Pedoman pelaksanaan berfungsi sebagai acuan operasional dalam pengelolaan Kawasan Gunung Kahayan. Pedoman ini mencakup aspek perencanaan, koordinasi antar instansi terkait, mekanisme pengawasan, serta prosedur pelaksanaan kegiatan di lapangan. Pembangunan fasilitas dan infrastruktur lingkungan dilakukan oleh pemerintah, organisasi kemasyarakatan, komunitas, dan pihak swasta sesuai kapasitas dan peran masing-masing.

Tahapan pelaksanaan fasilitas pemerintah dapat dilakukan dalam satu tahun anggaran atau bertahap sesuai program instansi terkait (proyek *multiyears*). Sementara itu, pembangunan fasilitas oleh swasta atau komunitas disesuaikan dengan kemampuan pendanaan dan prioritas kebutuhan. Sumber pembiayaan fasilitas pemerintah berasal dari APBN, APBD, bantuan, atau pinjaman luar negeri, sedangkan fasilitas non-pemerintah bersumber dari dana masyarakat, pinjaman bank, dana sendiri, atau kombinasi sumber. Pedoman ini juga mengatur manajemen pengembangan, pembangunan, dan pengelolaan kawasan, termasuk:

1. Manajemen Perencanaan: memastikan kegiatan sesuai masterplan, studi kelayakan, dan site plan.
2. Manajemen Pembangunan: pengelolaan proyek *multiyears* melalui manajemen konstruksi kawasan dan obyek wisata.
3. Manajemen Pengelolaan Kawasan & Obyek Wisata: pengelola dilibatkan sejak awal pembangunan untuk memastikan operasi kawasan berkelanjutan.

9.2 INDIKASI PROGRAM

Indikasi program menyajikan arahan strategis dan jenis kegiatan yang diutamakan dalam jangka lima tahun ke depan. Program ini meliputi pembangunan sarana dan prasarana jalan, drainase, listrik, air bersih, telekomunikasi, tempat pembuangan sampah, trotoar, penghijauan, instalasi seni publik, gerbang, fasilitas pedagang kaki lima, dan penerangan jalan. Program investasi ini juga menjadi acuan bagi pemangku kepentingan dalam menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan setiap sektor, serta sebagai tolok ukur keberhasilan pelaksanaan pembangunan. Selain itu, program ini mendukung percepatan penyediaan infrastruktur, peningkatan kualitas layanan lingkungan, dan mendorong kolaborasi lintas pemangku kepentingan. Dalam tahap operasi, pengelolaan kawasan dan

REVIEW MASTERPLAN GUNUNG KAYANGAN

obyek wisata mengacu pada prinsip efisiensi, efektivitas, dan keberlanjutan, dengan peran sebagai berikut:

1. Manajer/Pengelola Kawasan: bertanggung jawab atas pemasaran, pendapatan, operasional, dan kepuasan pengunjung.
2. Administrator: menangani administrasi personalia, pendapatan, dan operasional.
3. Marketing & *Customer Service*: meningkatkan kunjungan, membina relasi, dan mengembangkan paket destinasi.
4. Pemandu Wisata & *Tourism Representative*: memberikan informasi wisata dan membuka segmen pasar baru.
5. Tutor Edufarm: memberikan edukasi tentang vegetasi dan siklus tanaman bagi pengunjung.
6. Petugas *Safety / Medical & Rescue*: menjamin keselamatan dan penanganan darurat.
7. Petugas Pemeliharaan & Kebersihan: merawat lanskap, utilitas, infrastruktur, dan bangunan.
8. Petugas Keamanan: menjaga keamanan kawasan 24 jam.
9. Petugas/Juru Parkir: mengatur parkir kendaraan bermotor maupun tidak bermotor.