

## Ekspansi Usaha Pariwisata di Kintamani: Analisis Kesenjangan Regulasi dan Risiko Lingkungan

I Ketut Antara<sup>1</sup>, Randhi Nanang Darmawan<sup>2\*</sup>, I Wayan Sonder<sup>3</sup>, Putu Wibby Prasetya<sup>4</sup>,  
Adhithia Pahlawan Putra<sup>5</sup>, Nyoman Danendra Putra<sup>6</sup>

<sup>1</sup>Fakultas Pariwisata, Universitas Udayana

<sup>2</sup>Prodi D4 Manajemen Bisnis Pariwisata, Politeknik Negeri Banyuwangi

<sup>3</sup>Prodi D3 Usaha Perjalanan Wisata, Akademi Pariwisata Denpasar

<sup>4</sup>Prodi D4 Manajemen Pariwisata, Institut Pariwisata dan Bisnis Internasional

<sup>5</sup>Prodi S1 Pariwisata Syariah, Institut Agama Islam Negeri Parepare

<sup>6</sup>Prodi S1 Pariwisata Budaya dan Keagamaan, Sekolah Tinggi Agama Hindu Negeri Mpu Kuturan Singaraja

E-mail: : [iketutantara@unud.ac.id](mailto:iketutantara@unud.ac.id), [randhi@poliwangi.ac.id](mailto:randhi@poliwangi.ac.id), [iwayansonder@akpar-denpasar.ac.id](mailto:iwayansonder@akpar-denpasar.ac.id), [prasetyawibby43@ipb-intl.ac.id](mailto:prasetyawibby43@ipb-intl.ac.id), [adhitiapahlawanputra@iainpare.ac.id](mailto:adhitiapahlawanputra@iainpare.ac.id), [danendrap1206@gmail.com](mailto:danendrap1206@gmail.com)

### Article History:

Received: 22 November 2024

Revised: 06 Desember 2024

Accepted: 08 Desember 2024

**Keywords:** *Coffee Shop, Jeep Tour, Usaha Pariwisata, Kintamani Bali, Regulasi, Risiko Lingkungan*

**Abstract:** *Pandemi Covid-19 telah mentransformasi pariwisata di area Kintamani Bali. Ekspansi usaha pariwisata berkembang pesat dengan fakta empiris dilapangan makin banyak penyedia layanan Jeep Tour dan Coffee Shop. Tujuan penelitian ini adalah mengkaji kesenjangan regulasi dan risiko lingkungan berdasarkan eskpansi tersebut. Motede yang digunakan dalam penelitian ini adalah Deskriptif Kualitatif dengan mengadopsi model Miles, Huberman, dan Saldana (2014). Hasil penelitian menunjukkan bahwa Jeep Tour menjadi primadona di Kintamani dengan menawarkan Sunrise di area Black Lava Gunung Batur, akan tetapi saat high season kemacetan terjadi di area Kintamani karena lebih kurang 700 Jeep beroperasi dan hal ini berdampak pada keberlanjutan lingkungan. Hal ini senada dengan ekspansi coffee shop di sepanjang penelokan main road yang tumbuh sangat pesan di bangun di beberapa titik rawan longsor tingkat tinggi. Meski demikian pelaku usaha coffee shop telah memiliki ijin usaha resmi dari pemerintah dan mengklaim sudah menggunakan teknologi terbaru dalam konstruksi pembangunan dan pembuangan limbahnya. Tumpang tindihnya regulasi ini lah yang menjadi temuan sekaligus kesenjangan, sehingga pemerintah perlu membuat suatu regulasi yang lebih jelas dan komprehensif, holistik, dan integratif yang tidak hanya mencakup aspek perizinan, tetapi juga memperhatikan faktor risiko lingkungan secara lebih mendalam.*

---

**PENDAHULUAN**

Kintamani merupakan sebuah kawasan dataran tinggi di Bali, telah lama dikenal sebagai salah satu destinasi wisata unggulan di Indonesia. Daya tarik utama Kintamani terletak pada keindahan alamnya, termasuk panorama Gunung dan Danau Batur yang menjadi magnet bagi wisatawan domestik maupun mancanegara (Darsana et al., 2024). Dalam beberapa tahun terakhir, perkembangan sektor pariwisata di kawasan ini semakin pesat, ditandai dengan munculnya berbagai usaha kreatif seperti coffee shop dengan pemandangan pegunungan, restoran dengan konsep kuliner lokal yang unik, serta layanan jeep tour yang memungkinkan wisatawan menikmati pengalaman petualangan di sekitar area vulkanik. Ekspansi sektor ini tidak hanya memberikan kontribusi signifikan terhadap perekonomian lokal, tetapi juga meningkatkan daya saing Kintamani sebagai destinasi wisata yang menawarkan beragam pengalaman unik bagi pengunjung.

Namun, di balik pertumbuhan sektor pariwisata yang pesat, muncul tantangan signifikan dalam pengelolaan destinasi, terutama terkait dengan regulasi tata ruang dan perlindungan lingkungan. Banyak usaha pariwisata yang berkembang di area rawan bencana seperti lereng-lereng curam yang berisiko tinggi terhadap tanah longsor. Meskipun sebagian besar usaha tersebut telah mengantongi izin resmi, kurangnya pengawasan dan penegakan regulasi oleh pemerintah daerah menjadi masalah yang belum terselesaikan. Selain itu, kesenjangan antara pengembangan pariwisata dan perencanaan tata ruang sering kali memicu konflik antara pertumbuhan ekonomi dan keberlanjutan lingkungan. Kondisi ini menyoroti perlunya kajian mendalam untuk memahami distribusi spasial usaha pariwisata di Kintamani dan mengevaluasi kesesuaiannya dengan regulasi yang berlaku, sehingga solusi yang berkelanjutan dapat dirumuskan.

Kintamani terus berkembang sebagai salah satu destinasi wisata unggulan di Bali, kawasan ini menghadapi berbagai permasalahan yang kompleks terkait pengelolaan usaha pariwisata (Nurjaya, 2022). Salah satu isu utama adalah ketidaksesuaian antara perkembangan bisnis pariwisata, seperti coffee shop, restoran, dan layanan jeep tour, dengan regulasi tata ruang yang berlaku. Pertumbuhan pesat sektor ini sering kali tidak diiringi dengan penegakan hukum yang memadai, sehingga memunculkan praktik-praktik yang melanggar Peraturan Daerah (Perda) tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Selain itu, lemahnya pengawasan oleh pemerintah daerah telah menyebabkan usaha-usaha tersebut berkembang di lokasi yang rawan bencana seperti area lereng curam, meningkatkan risiko kerusakan lingkungan dan keselamatan publik.

Permasalahan ini tidak hanya berdampak pada tata kelola destinasi wisata secara keseluruhan, tetapi juga mencerminkan adanya kesenjangan regulasi yang signifikan dalam pengembangan sektor pariwisata di Kintamani. Meskipun izin operasional telah diberikan kepada banyak usaha, bukti empiris menunjukkan bahwa pelanggaran terhadap aturan tata ruang masih marak terjadi. Hal ini menimbulkan pertanyaan kritis tentang efektivitas perencanaan tata ruang dan implementasi regulasi dalam mengakomodasi pertumbuhan pariwisata yang pesat, tanpa mengabaikan aspek keberlanjutan lingkungan. Dengan demikian, diperlukan penelitian yang lebih mendalam untuk mengidentifikasi dan mengatasi masalah ini, guna menciptakan model tata kelola pariwisata yang lebih adaptif dan berkelanjutan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi dinamika ekspansi usaha pariwisata di kawasan Kintamani dengan fokus pada coffee shop, restoran, dan layanan jeep tour. Secara khusus, penelitian ini berupaya untuk mengidentifikasi pola distribusi spasial dari usaha-usaha tersebut, mengevaluasi tingkat kesesuaiannya dengan regulasi tata ruang dan lingkungan yang

berlaku, serta menganalisis implikasi pengelolaan destinasi terhadap keberlanjutan lingkungan. Dengan menggunakan pendekatan analisis spasial yang didukung data empiris, penelitian ini menawarkan gambaran yang komprehensif tentang hubungan antara pertumbuhan sektor pariwisata, perencanaan tata ruang, dan tantangan lingkungan di kawasan ini.

Hasil yang diharapkan dari penelitian ini meliputi pemetaan pola distribusi usaha pariwisata di Kintamani, pengungkapan kesenjangan antara kebijakan tata ruang dan implementasinya, serta formulasi rekomendasi strategis untuk mengatasi tantangan regulasi dan risiko lingkungan. Temuan penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi penting bagi pengambil kebijakan, pelaku usaha, dan akademisi dalam mengembangkan tata kelola pariwisata yang lebih adaptif, berkelanjutan, dan berbasis bukti. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya berkontribusi pada literatur akademik, tetapi juga memberikan solusi praktis bagi pengelolaan destinasi wisata di kawasan rawan bencana seperti Kintamani.

Meskipun pariwisata di Bali banyak diteliti, kajian tentang pengelolaan pariwisata di Kintamani, yang rawan bencana, masih sedikit. Banyak penelitian fokus pada pengelolaan umum atau keberlanjutan, tanpa melihat distribusi spasial dan kesesuaian dengan regulasi tata ruang (Sari, 2022), (Widiastini et al., 2018), dan (Udayana & Wirajaya, 2021). Sehingga peneliti berusaha mengisi kekurangan dengan menggabungkan analisis spasial dan evaluasi regulasi. Hal ini penting untuk memahami dampak pariwisata terhadap tata ruang dan lingkungan, terutama di daerah berisiko tinggi. Penelitian ini menawarkan pendekatan yang inovatif dalam mengkaji ekspansi usaha pariwisata di Kintamani, dengan fokus pada aspek regulasi dan keberlanjutan lingkungan yang sering terabaikan dalam kajian sebelumnya. Keunikan penelitian ini terletak pada penerapan analisis spasial untuk memetakan distribusi usaha pariwisata yang berkembang pesat, seperti coffee shop, restoran, dan layanan jeep tour, di kawasan yang rawan bencana. Melalui pemahaman mendalam tentang kesenjangan antara peraturan tata ruang yang ada dan implementasinya di lapangan, penelitian ini berusaha untuk mengisi kekosongan dalam literatur yang ada mengenai tata kelola pariwisata yang efektif di daerah dengan tantangan lingkungan yang besar.

Sehingga dalam pengelolaan kawasan Kintamani, penelitian ini juga memiliki signifikansi tinggi dalam konteks pariwisata yang berkelanjutan. Dengan menyoroti keterkaitan antara regulasi, pengembangan usaha, dan risiko lingkungan, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi langsung bagi pembuat kebijakan dan pelaku usaha di Kintamani serta destinasi wisata serupa di Indonesia. Selain itu, penelitian ini memiliki potensi untuk menginspirasi pendekatan baru dalam perencanaan dan pengelolaan pariwisata yang lebih adaptif terhadap perubahan kondisi lingkungan dan peraturan yang terus berkembang. Kontribusi utama dari penelitian ini adalah menawarkan solusi berbasis data yang dapat mendorong pembangunan pariwisata yang lebih berkelanjutan dan bertanggung jawab.

## LANDASAN TEORI

### a. Teori Pariwisata Berkelanjutan

Teori pariwisata berkelanjutan merupakan salah satu landasan utama dalam mengkaji pengembangan sektor pariwisata yang tidak hanya fokus pada aspek ekonomi, tetapi juga mencakup dimensi sosial dan lingkungan. Menurut Butler (1980) pariwisata berkelanjutan menekankan pentingnya pengelolaan sumber daya alam dan budaya yang dapat dinikmati oleh generasi sekarang tanpa merugikan kemampuan generasi mendatang untuk memenuhi kebutuhan mereka. Teori ini sangat relevan dalam konteks pengelolaan pariwisata di Kintamani, di mana kawasan tersebut menghadapi tantangan besar terkait dengan risiko bencana alam dan kerusakan

---

lingkungan akibat ekspansi usaha pariwisata yang tidak terencana dengan baik (Nurjaya, 2022). Prinsip keberlanjutan ini mendorong upaya untuk mencapai keseimbangan antara pertumbuhan sektor pariwisata dan perlindungan ekosistem yang ada, serta memastikan bahwa manfaat ekonomi yang diperoleh dapat dirasakan secara adil oleh masyarakat lokal tanpa mengorbankan daya dukung lingkungan.

Dalam konteks Kintamani, penerapan prinsip pariwisata berkelanjutan menjadi semakin penting mengingat karakteristik geografis kawasan yang rentan terhadap bencana alam, seperti tanah longsor. Oleh karena itu, penting untuk mengembangkan model pariwisata yang tidak hanya berfokus pada aspek ekonomi, tetapi juga mempertimbangkan dampak lingkungan dan sosial yang ditimbulkan. Dengan demikian, penelitian ini mengadopsi teori pariwisata berkelanjutan sebagai dasar untuk mengevaluasi bagaimana usaha pariwisata di Kintamani dapat dikelola secara berkelanjutan, dengan memperhatikan aspek regulasi tata ruang dan mitigasi risiko lingkungan.

#### **b. Teori Perencanaan Tata Ruang**

Teori perencanaan tata ruang (*spatial planning*) memainkan peran yang krusial dalam pengelolaan dan pengembangan wilayah, terutama dalam konteks destinasi wisata yang memiliki potensi besar namun juga rentan terhadap berbagai risiko lingkungan. Menurut Healey (1997) dalam bukunya *Collaborative Planning* menekankan bahwa perencanaan tata ruang harus melibatkan kolaborasi berbagai pemangku kepentingan untuk memastikan pengelolaan yang inklusif dan berkelanjutan. Di Kintamani, perencanaan tata ruang yang baik sangat diperlukan untuk menanggulangi tantangan yang timbul akibat ekspansi usaha pariwisata yang tidak terkoordinasi dengan baik. Banyak usaha seperti coffee shop, restoran, dan penyedia layanan jeep tour yang beroperasi di daerah-daerah yang rawan longsor, meskipun izin operasional sudah diberikan. Hal ini menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara pengembangan usaha pariwisata dan regulasi tata ruang yang ada.

Teori perencanaan tata ruang ini membantu untuk menganalisis bagaimana pengaturan ruang dapat dilakukan untuk mengurangi dampak negatif terhadap lingkungan sekaligus memaksimalkan potensi ekonomi dari sektor pariwisata (Stanković, 2024). Pendekatan ini penting dalam konteks Kintamani, di mana pertumbuhan usaha pariwisata harus selaras dengan karakteristik geografis dan risiko bencana alam yang ada. Dengan memperhatikan prinsip-prinsip perencanaan yang responsif dan adaptif terhadap kondisi lokal, penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi kesenjangan antara perencanaan tata ruang yang ada dan implementasinya dalam konteks pengembangan pariwisata di Kintamani, serta memberikan rekomendasi untuk memperbaiki pengelolaan ruang guna mendukung keberlanjutan sektor pariwisata yang lebih aman dan berkelanjutan.

#### **c. Teori Risiko dan Ketahanan Lingkungan**

Teori risiko dan ketahanan lingkungan (*environmental risk and resilience*) mengajukan bahwa pemahaman terhadap kerentanannya suatu kawasan terhadap risiko alam, seperti bencana alam, sangat penting dalam merancang strategi mitigasi yang efektif. Menurut Adger (2000) dalam karyanya *Social and Ecological Resilience: Are They Related?* mengemukakan bahwa ketahanan sosial dan ekologis adalah faktor penting yang menentukan kemampuan suatu masyarakat dan ekosistem untuk beradaptasi dengan perubahan dan menghadapi ancaman dari bencana alam. Pendekatan ini sangat relevan dalam konteks pengembangan pariwisata di Kintamani, kawasan yang secara geografis sangat rentan terhadap bencana seperti tanah longsor

akibat curah hujan tinggi dan aktivitas vulkanik. Usaha pariwisata yang berkembang di kawasan tersebut, meskipun memberikan dampak positif terhadap ekonomi lokal, juga meningkatkan kerentanannya terhadap bencana alam yang dapat merusak infrastruktur dan mengancam keselamatan wisatawan.

Teori ketahanan ini memberikan perspektif untuk memahami bagaimana usaha pariwisata di Kintamani dapat meningkatkan kerentanannya terhadap bencana alam jika tidak ada perencanaan yang matang dan strategi mitigasi yang tepat (Nguyen et al., 2022). Dengan mengadopsi konsep ketahanan, penelitian ini bertujuan untuk mengkaji sejauh mana usaha-usaha pariwisata di Kintamani telah mempertimbangkan faktor risiko lingkungan dalam operasionalnya, serta bagaimana pengelolaan pariwisata yang lebih responsif terhadap risiko dapat mengurangi dampak negatif terhadap lingkungan dan masyarakat setempat. Pendekatan ini memungkinkan untuk menganalisis interaksi antara pengembangan pariwisata dan potensi risiko bencana, dengan tujuan untuk menciptakan model pariwisata yang lebih resilient dan berkelanjutan.

#### **d. Teori Ekonomi Lokal dan Pengembangan Wilayah**

Teori ekonomi lokal dan pembangunan wilayah menekankan pentingnya pariwisata sebagai pendorong utama pertumbuhan ekonomi regional, dengan memberikan manfaat langsung kepada masyarakat lokal melalui penciptaan lapangan kerja dan peningkatan pendapatan. Menurut Leigh & Blakely (2013) dalam karyanya *Planning Local Economic Development* berargumen bahwa pariwisata yang dikelola dengan baik dapat memberikan kontribusi signifikan terhadap pembangunan ekonomi lokal, tetapi juga memerlukan perhatian terhadap kesetaraan distribusi manfaat dan pengelolaan yang inklusif. Pembangunan pariwisata yang terlalu fokus pada aspek ekonomi tanpa memperhatikan keberlanjutan sosial dan lingkungan berisiko menyebabkan ketimpangan, terutama di daerah-daerah dengan sumber daya alam yang terbatas seperti Kintamani. Di sini, sektor pariwisata dapat mendorong pertumbuhan ekonomi lokal, tetapi pada saat yang sama dapat menciptakan tekanan terhadap infrastruktur dan meningkatkan ketimpangan sosial jika tidak dikelola dengan baik.

Teori ekonomi lokal ini relevan untuk mengevaluasi bagaimana ekspansi usaha pariwisata di Kintamani memberikan dampak ekonomi yang tidak hanya menguntungkan para pelaku usaha besar, tetapi juga masyarakat lokal secara adil. Dengan mempertimbangkan dinamika sosial dan ekonomi yang ada, penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi bagaimana sektor pariwisata di Kintamani dapat memberikan manfaat yang lebih merata kepada komunitas lokal tanpa mengorbankan kualitas hidup atau keberlanjutan lingkungan (Hariyadi et al., 2024). Pendekatan ini juga penting untuk mengembangkan model pariwisata yang mengedepankan prinsip-prinsip pembangunan inklusif, yang mampu mengurangi ketimpangan dan meningkatkan kualitas kehidupan masyarakat setempat secara berkelanjutan.

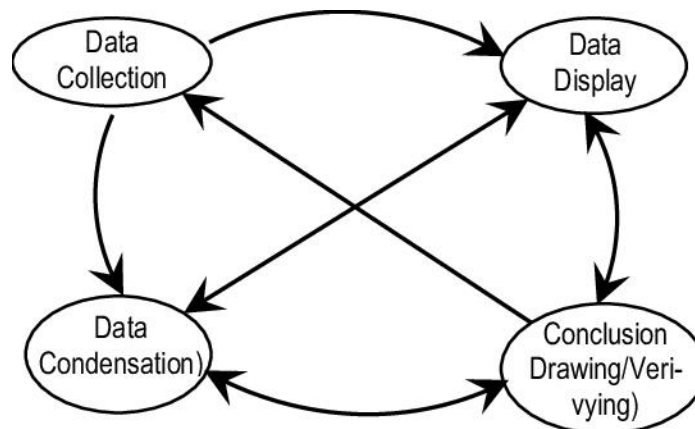
#### **e. Teori Good Governance**

Teori *good governance* menekankan pentingnya transparansi, akuntabilitas, partisipasi, dan efektivitas dalam pengelolaan sumber daya, termasuk dalam sektor pariwisata. Menurut Grindle, (2010) dalam *Good Governance: The Inflation of an Idea*, *good governance* merujuk pada bagaimana kebijakan dan keputusan publik dibuat, serta bagaimana mekanisme pengawasan dapat diterapkan untuk memastikan bahwa kebijakan tersebut dilaksanakan secara adil dan efisien. Dalam konteks Kintamani, penerapan *good governance* sangat penting mengingat permasalahan regulasi yang belum terkoordinasi dengan baik dan kurangnya pengawasan terhadap ekspansi usaha pariwisata yang rentan terhadap dampak lingkungan.

Dengan mengadopsi teori *good governance*, penelitian ini dapat menilai sejauh mana mekanisme pengelolaan pariwisata di Kintamani melibatkan berbagai pihak, seperti pemerintah, pelaku usaha, dan masyarakat lokal, serta bagaimana regulasi dan kebijakan dapat ditingkatkan untuk memastikan pengembangan pariwisata yang berkelanjutan dan mengurangi risiko kerusakan lingkungan (Wahyudin et al., 2024). Prinsip-prinsip ini juga relevan untuk mengidentifikasi celah-celah dalam implementasi kebijakan yang ada, serta untuk merumuskan rekomendasi guna meningkatkan efisiensi dan keadilan dalam pengelolaan usaha pariwisata di daerah rawan bencana seperti Kintamani.

## METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam artikel ini adalah pendekatan deskriptif kualitatif dengan mengadopsi konsep analisis data Miles & Huberman (1992) yang disempurnakan lagi dalam Miles et al., (2014). Pendekatan ini dipilih karena memungkinkan peneliti untuk menggambarkan secara mendalam dan mendetail fenomena yang terjadi terkait ekspansi usaha pariwisata di Kintamani, Bali, serta tantangan yang dihadapi pelaku usaha dalam mengelola risiko lingkungan dan ketidakjelasan regulasi.



Gambar 1. Analisis data Kualitatif Model Miles, Huberman & Saldana  
(Sumber: Miles et al., 2014)

Proses penelitian dimulai dengan pengumpulan data kualitatif melalui wawancara mendalam dengan pelaku usaha (coffee shop dan restoran serta Jeep Tour), pemerintahan terkait (Dinas Pariwisata dan Dinas Perijinan Kabupaten Bangli), dan Akademisi. Selain itu, data sekunder berupa dokumen terkait kebijakan pemerintah, laporan lingkungan, dan peraturan daerah juga dikumpulkan untuk memberikan konteks yang lebih luas mengenai masalah yang diteliti. Setelah data terkumpul, analisis dilakukan dengan mengikuti tahapan reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan yang sesuai dengan langkah-langkah yang dijelaskan oleh Miles et al., (2014). Dalam tahapan kondensasi data, peneliti akan memfokuskan pada informasi yang relevan dan mengeliminasi data yang tidak terkait dengan tujuan penelitian. Selanjutnya, dalam tahap penyajian data, informasi yang relevan akan disusun dalam bentuk matriks, peta konsep, dan diagram hubungan untuk memvisualisasikan pola dan hubungan antara

faktor-faktor yang mempengaruhi ekspansi usaha pariwisata. Tahap terakhir, yaitu penarikan kesimpulan, dilakukan dengan merangkum temuan-temuan utama dan mengidentifikasi implikasi dari temuan tersebut untuk kebijakan dan praktik pengelolaan usaha pariwisata di Kintamani. Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk memperoleh pemahaman yang lebih mendalam mengenai dinamika sosial, ekonomi, dan lingkungan yang mempengaruhi ekspansi usaha pariwisata di daerah tersebut

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### a. Pertumbuhan Ekspansi Usaha Pariwisata Jeep Tour di Kintamani

Pasca pandemi COVID-19, industri pariwisata di Kintamani mengalami pemulihan signifikan, ditandai dengan tingginya permintaan terhadap layanan Jeep Tour. Aktivitas ini menjadi salah satu daya tarik utama bagi wisatawan yang ingin mengeksplorasi keindahan Black Lava di area Gunung Batur. Black Lava, yang merupakan lanskap vulkanik unik, bersama dengan destinasi pendukung seperti pemandian air panas (Hot Spring) dan Pura Segara, menawarkan pengalaman wisata yang berbeda dibandingkan destinasi lain di Bali. Hal ini menjadikan Jeep Tour sebagai salah satu segmen usaha pariwisata yang berkembang pesat di wilayah ini.



Gambar 2. Jeep Tour di area Black Lava, Gunung Batur, Kintamani  
(Sumber: [www.instagram.com/kintamanijeep](http://www.instagram.com/kintamanijeep), 2024)

Berdasarkan hasil wawancara dengan I Nyoman Kavit salah satu pelaku usaha Jeep Tour mengemukakan bahwa Permintaan layanan Jeep Tour meningkat signifikan terutama pada musim liburan atau high season, yang berlangsung dari Juni hingga Oktober. Sebagian besar wisatawan yang menggunakan layanan ini berasal dari negara-negara Asia, seperti Korea Selatan, Singapura, dan beberapa wisatawan dari Tiongkok. Mereka tertarik untuk menikmati pengalaman unik, yaitu menjelajahi lanskap vulkanik Gunung Batur, terutama pada pagi hari dengan waktu operasional mulai pukul 04.00 hingga 09.00. Faktor waktu ini memungkinkan wisatawan untuk menyaksikan keindahan matahari terbit sekaligus menikmati suasana dingin khas pegunungan. Disampaikan juga bahwa para penyedia layanan Jeep Tour telah berinovasi dalam meningkatkan kualitas pelayanan mereka. Selain menyediakan kendaraan yang tangguh untuk medan vulkanik, banyak pelaku usaha juga menawarkan fasilitas tambahan seperti sarapan ringan dan camilan di area Black Lava, tidak sedikit juga Jeep Tour yang menyediakan paket ngopi di Coffee Shop area

Penelokan Main Road Kintamani yang viral karena view Gunung Batur. Fasilitas ini tidak hanya menambah kenyamanan wisatawan tetapi juga menciptakan pengalaman yang lebih berkesan.

Tantangan operasional pada high season menjadi perhatian khusus oleh semua pihak. Selama musim tersebut, jumlah kendaraan Jeep yang melintas di area Kintamani bisa mencapai sekitar 700 unit per hari. Kondisi ini memunculkan tantangan terkait kemacetan dan dampak lingkungan seperti erosi tanah akibat tekanan roda kendaraan di medan vulkanik. Arus kendaraan yang tinggi juga dapat menimbulkan ketidaknyamanan bagi penduduk lokal serta mengancam kelestarian lanskap Black Lava.



Gambar 3. Wawancara Mendalam dengan Pelaku Usaha Jeep Tour  
(Sumber: Dokumentasi Peneliti, 2024)

Melihat potensi besar sekaligus tantangan yang dihadapi, diperlukan pengelolaan yang lebih terencana untuk menjaga keberlanjutan layanan Jeep Tour di Kintamani. Beberapa langkah yang direkomendasikan antara lain:

1. Pengaturan Jadwal Operasional: Membagi waktu kunjungan wisatawan ke dalam beberapa sesi untuk mengurangi kepadatan kendaraan pada waktu tertentu.
2. Pengelolaan Lalu Lintas: Mengembangkan sistem pengaturan jalur khusus Jeep Tour untuk mengurangi dampak kemacetan.
3. Penerapan Regulasi Lingkungan: Mendorong pelaku usaha untuk menerapkan standar keberlanjutan, seperti membatasi jumlah kendaraan harian atau mengembangkan kendaraan ramah lingkungan.
4. Kolaborasi dengan Komunitas Lokal: Melibatkan masyarakat lokal dalam pengelolaan operasional Jeep Tour untuk memastikan manfaat ekonomi yang inklusif.
5. Membentuk organisasi (asosiasi) yang menjada wadah para pelaku usaha Jeep Tour untuk melakukan penyetaraan harga dan layanan, sehingga tercipta persaingan usaha yang sehat.

#### **b. Pertumbuhan Ekspansi Usaha Coffee Shop di Kintamani**

Pertumbuhan usaha coffee shop di Kintamani memiliki akar sejarah yang panjang, dengan beberapa usaha telah berdiri sejak tahun 1990, seperti El-Lago yang sebelumnya dikenal dengan nama lokal Sari Mountain View. Namun, fenomena pertumbuhan coffee shop di kawasan ini mengalami percepatan yang signifikan pasca pandemi COVID-19, terutama di area Penelokan Main Road. Lokasi ini menjadi pusat pertumbuhan karena memiliki daya tarik utama berupa

pemandangan Gunung Batur yang memikat. Keindahan alam ini menjadikan sisi jalan yang membelakangi Gunung Batur sebagai magnet bagi wisatawan untuk menikmati pengalaman kuliner yang unik sambil menyaksikan lanskap vulkanik khas Kintamani.

Hasil wawancara mendalam dengan Putu Darmika dan Jero Asman selaku pengelola dan manajer El-Lago menyampaikan bahwa mayoritas coffee shop yang beroperasi di Penelokan dimiliki oleh investor lokal, menunjukkan dominasi pengusaha daerah dalam memanfaatkan potensi pariwisata. Seluruh usaha tersebut telah mengantongi izin resmi dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bangli, mencerminkan kepatuhan pelaku usaha terhadap regulasi yang berlaku. Hal ini tidak hanya memberikan legitimasi terhadap kegiatan usaha tetapi juga menciptakan rasa aman bagi wisatawan dalam menikmati layanan yang disediakan.



Gambar 4. Wawancara Mendalam dengan Manajer El-Lago Coffee Shop  
(Sumber: Dokumentasi Peneliti, 2024)

Meski memiliki potensi ekonomi yang besar, pembangunan coffee shop di kawasan Penelokan menghadapi tantangan lingkungan yang serius, terutama risiko tanah longsor akibat karakteristik geologis wilayah tersebut. Namun, pihak manajemen coffee shop telah menunjukkan kesadaran yang tinggi terhadap risiko ini. Penerapan teknologi konstruksi arsitektur terkini untuk memperkuat pondasi bangunan menjadi langkah mitigasi utama guna memastikan keamanan. Selain itu, pengelolaan limbah juga mendapat perhatian khusus. Seluruh coffee shop di kawasan tersebut telah mengadopsi teknologi pengolahan limbah modern, termasuk sistem resapan yang dirancang untuk meminimalkan dampak negatif terhadap lingkungan sekitar.

Pertumbuhan pesat coffee shop di Kintamani telah memberikan dampak positif bagi ekonomi lokal, terutama dengan menciptakan lapangan kerja bagi penduduk setempat. Selain itu, coffee shop menjadi tempat strategis untuk wisatawan menikmati pengalaman kuliner yang terintegrasi dengan daya tarik alam. Namun, konsentrasi coffee shop di satu sisi jalan menimbulkan potensi permasalahan seperti persaingan yang tinggi antar pelaku usaha dan kurangnya diversifikasi lokasi, yang dapat mengurangi distribusi manfaat ekonomi di kawasan Kintamani secara keseluruhan.

### c. Kesenjangan antara Regulasi & Risiko Lingkungan

Kawasan Kintamani, khususnya area Penelokan Main Road, menghadapi tantangan serius

terkait kesenjangan regulasi dan risiko lingkungan. Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Bangli, sebagian besar lokasi coffee shop berada dalam kawasan yang beririsan dengan sempadan Kawasan Rawan Bencana Tanah Longsor tingkat tinggi. Meskipun demikian, dinas terkait tetap mengeluarkan izin usaha bagi pengembangan coffee shop di kawasan tersebut. Kontradiksi ini mencerminkan adanya ketidakselarasan antara perencanaan tata ruang dan pelaksanaan di lapangan, yang berpotensi memperbesar risiko lingkungan dalam jangka panjang.

Hasil wawancara mendalam dengan I Nengah Meres, S.E (Koordinator Pelayanan Perijinan) Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bangli, mayoritas pelaku usaha coffee shop di Kintamani telah mengantongi Nomor Induk Berusaha (NIB), yang memerlukan rekomendasi dari Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang, Perumahan, dan Kawasan Pemukiman Kabupaten Bangli. Proses ini menunjukkan adanya mekanisme administratif yang terstruktur, tetapi belum menjamin perlindungan lingkungan secara komprehensif. Ketiadaan jaminan terhadap teknologi arsitektur yang sesuai untuk kawasan rawan longsor mengindikasikan celah signifikan dalam proses evaluasi kelayakan usaha. Hal ini menimbulkan kekhawatiran bahwa ekspansi usaha yang tidak terkendali akan mempercepat degradasi lingkungan secara masif.



Gambar 4. Wawancara Mendalam dengan Koordinator Pelayanan Perijinan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bangli (Sumber: Dokumentasi Peneliti, 2024)

Pengembangan coffee shop di kawasan Penelokan memiliki potensi kerusakan lingkungan yang besar, terutama akibat perubahan lahan dan tekanan pada ekosistem lokal. Meskipun beberapa usaha telah menerapkan teknologi konstruksi dan pengelolaan limbah, masih belum ada standar yang ditetapkan secara universal untuk mengurangi risiko keruntuhan tanah di kawasan tersebut. Tanpa langkah mitigasi yang terukur, lonjakan jumlah coffee shop berbanding lurus dengan peningkatan risiko tanah longsor, yang dapat mengancam keselamatan pengunjung, pekerja, dan masyarakat sekitar.

#### d. Matriks Penyajian Hasil Analisis Data

Berdasarkan hasil wawancara mendalam dengan nara sumber, observasi lapangan, dan

kajian teori-teori terkait maka akan disusun suatu matriks. Matriks ini menunjukkan hubungan antara berbagai faktor yang mempengaruhi ekspansi usaha pariwisata di Kintamani. Setiap kolom mencerminkan keterkaitan antara faktor utama seperti regulasi, tantangan lingkungan, peluang pengembangan, pelaku usaha, dan pemerintah daerah. Faktor-faktor inilah yang menjadi perhatian peneliti sehingga muncul suatu kesenjangan regulasi yang berimplikasi terhadap risiko lingkungan dan mengancam keberlanjutan pariwisata di area Kintamani.

Tabel 1. Matriks Hubungan Beberapa Faktor Ekspansi Usaha Pariwisata di Kintamani

Faktor	Perizinan	Risiko Lingkungan	Infrastruktur	Pendapatan
Regulasi	×			
Tantangan Lingkungan		×		
Peluang Pengembangan			×	×
Pelaku Usaha	✓	✓	✓	✓
Pemerintah Daerah	✓	✓	✓	✓

Penjelasan:

× : menunjukkan keterkaitan langsung antara faktor tersebut.

✓ : menunjukkan pengaruh atau peran yang terlibat, meskipun tidak langsung terkait dengan variabel lainnya.

Berdasarkan Tabel 1, dapat disimpulkan bahwa Regulasi yang tidak jelas mempengaruhi tantangan Perizinan dan ketidakpastian kebijakan. Tantangan Lingkungan terkait dengan risiko longsor dan kerusakan lingkungan, yang berimplikasi pada kegiatan usaha. Peluang Pengembangan pariwisata berhubungan dengan peningkatan Pendapatan dan Infrastruktur yang dapat mendukung ekspansi usaha. Pelaku Usaha (Coffee Shop, Restoran, Jeep Tour) dan Pemerintah Daerah (Kurangnya Pengawasan, Pengelolaan Sumber Daya) memainkan peran sentral dalam dinamika ini.

#### e. Relevansi Temuan untuk Kebijakan

Hasil penelitian ini memberikan gambaran mendalam mengenai perkembangan usaha pariwisata di Kintamani, khususnya di sektor Jeep Tour dan Coffee Shop, yang menunjukkan dinamika yang kompleks antara pertumbuhan ekonomi dan keberlanjutan lingkungan. Berdasarkan teori ekonomi lokal dan pembangunan wilayah pariwisata, pengembangan sektor pariwisata di Kintamani dapat dilihat sebagai manifestasi dari fenomena pertumbuhan ekonomi berbasis sektor unggulan yang memanfaatkan sumber daya alam dan budaya lokal. Namun, temuan penelitian ini juga memperlihatkan adanya ketegangan yang signifikan antara dorongan untuk mempercepat ekspansi usaha pariwisata dengan kebutuhan untuk menjaga keseimbangan ekologis dan keberlanjutan sosial, yang menjadi landasan utama teori pembangunan berkelanjutan (*Sustainable Development*).

Sebagai refleksi teoritis, temuan ini menunjukkan bahwa meskipun kebijakan pengembangan sektor pariwisata dapat memberikan dampak ekonomi yang positif, pengelolaan sumber daya alam yang tidak hati-hati akan menimbulkan dampak negatif jangka panjang, yang bertentangan dengan prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan. Kesenjangan antara regulasi dan implementasi kebijakan yang ada memperburuk situasi, dimana peraturan yang ada tidak mampu mengatasi permasalahan lingkungan secara efektif, terutama dalam menghadapi potensi

---

risiko bencana alam di kawasan rawan longsor.

Dalam konteks ini, teori-teori tentang regulasi dan pengelolaan risiko lingkungan perlu diintegrasikan lebih dalam dalam perencanaan pengembangan pariwisata. Lebih lanjut, temuan ini mengindikasikan bahwa keberhasilan pengelolaan usaha pariwisata tidak hanya bergantung pada infrastruktur dan teknologi, tetapi juga pada keterlibatan aktif semua pemangku kepentingan dalam merumuskan kebijakan yang seimbang antara kebutuhan ekonomi dan kelestarian lingkungan. Oleh karena itu, pendekatan yang berbasis pada teori tata kelola dan kebijakan publik yang holistik perlu dipertimbangkan, dengan menekankan pentingnya transparansi dan integrasi antar sektor.

Sebagai rekomendasi, pertama, pemerintah daerah perlu mengembangkan regulasi yang lebih jelas dan tegas mengenai tata ruang dan perizinan, khususnya di kawasan yang rawan bencana. Peninjauan ulang terhadap RTRW Kabupaten Bangli dan kebijakan perizinan harus dilakukan untuk memastikan bahwa pengembangan usaha pariwisata tidak melanggar batas-batas yang aman secara ekologis. Kedua, penting bagi pemerintah untuk memperkenalkan standar teknis konstruksi yang ramah lingkungan dan aman, terutama untuk pembangunan di daerah rawan longsor. Ketiga, pelaku usaha perlu diberdayakan untuk mengadopsi teknologi ramah lingkungan dan pengelolaan limbah yang lebih efisien, melalui insentif yang dapat memotivasi penerapan praktik-praktik berkelanjutan. Akhirnya, penelitian ini menggarisbawahi perlunya pendekatan kolaboratif dalam pengelolaan sektor pariwisata di Kintamani, yang melibatkan pemerintah, masyarakat, dan pelaku usaha. Dengan pendekatan ini, diharapkan kawasan Kintamani dapat berkembang menjadi destinasi pariwisata yang tidak hanya unggul dari sisi ekonomi, tetapi juga menjaga keberlanjutan sosial dan lingkungan untuk masa depan.

## **KESIMPULAN**

Penelitian ini memberikan wawasan penting mengenai dinamika ekspansi usaha pariwisata di Kintamani, dengan fokus pada sektor Jeep Tour dan Coffee Shop, serta tantangan yang dihadapi terkait dengan regulasi dan risiko lingkungan. Secara umum, temuan menunjukkan bahwa sektor pariwisata di Kintamani berkembang pesat, khususnya pasca-pandemi COVID-19, dengan peningkatan permintaan yang signifikan terhadap aktivitas Jeep Tour dan Coffee Shop, yang menjadi daya tarik utama bagi wisatawan domestik dan internasional. Aktivitas Jeep Tour yang terfokus pada eksplorasi Black Lava Gunung Batur, serta keberadaan berbagai coffee shop dengan pemandangan Gunung Batur, menciptakan sinergi yang kuat antara sektor pariwisata dan potensi alam lokal. Namun, meskipun ada potensi ekonomi yang besar, penelitian ini juga mengungkapkan adanya ketidaksesuaian antara ekspansi usaha pariwisata dengan kebijakan regulasi yang ada, terutama dalam hal perizinan yang tidak selalu memperhitungkan faktor risiko lingkungan, seperti kerentanannya terhadap bencana longsor. Dalam konteks ini, temuan menunjukkan bahwa meskipun mayoritas pelaku usaha telah memperoleh izin dan mengikuti prosedur administratif, regulasi yang ada belum cukup holistik untuk mengatasi tantangan lingkungan yang dihadapi, baik dalam hal pembangunan infrastruktur yang aman maupun pengelolaan dampak lingkungan yang dihasilkan oleh kegiatan usaha pariwisata.

Kesenjangan ini mengindikasikan perlunya regulasi yang lebih jelas dan komprehensif, yang tidak hanya mencakup aspek perizinan, tetapi juga memperhatikan faktor risiko lingkungan secara lebih mendalam. Selain itu, pendekatan yang lebih holistik dan integratif perlu diterapkan dalam merumuskan kebijakan yang mengatur sektor pariwisata di Kintamani. Regulasi harus mengutamakan keberlanjutan, dengan memperkenalkan standar teknis pembangunan yang ramah lingkungan, serta mendorong pelaku usaha untuk mengadopsi praktik bisnis yang lebih

berkelanjutan, baik dalam operasional Jeep Tour maupun Coffee Shop. Sebagai kesimpulan, sektor pariwisata di Kintamani memiliki potensi besar untuk mendukung perekonomian lokal, namun untuk memastikan bahwa pertumbuhannya berkelanjutan, perlu adanya regulasi yang lebih baik, pelaksanaan yang lebih ketat, serta pengelolaan risiko lingkungan yang lebih efektif. Dengan pendekatan yang holistik dan berbasis pada kebijakan publik yang komprehensif, Kintamani dapat berkembang menjadi destinasi pariwisata yang tidak hanya unggul dalam aspek ekonomi, tetapi juga dalam menjaga keseimbangan ekologis dan keberlanjutan jangka panjang.

#### DAFTAR REFERENSI

- Adger, W. N. (2000). Social and ecological resilience: Are they related? *Progress in Human Geography*, 24(3), 347–364. <https://doi.org/10.1191/030913200701540465>
- Butler, R. W. (1980). The Concept of A Tourist Area Cycle of Evolution: Implications for Management of Resources Change on a remote island over half a century View project. *Canadian Geographer*, XXIV(1), 5–12. <https://www.researchgate.net/publication/228003384>
- Darsana, I. M., Kartimin, I. W., & Sudarmawan, I. W. E. (2024). Identify the factors pushing and pulling interest in revisiting millennial tourists to the Kintamani tourist area, Bali. *Jurnal Mantik*, 8(1), 276–284. <https://doi.org/10.35335/mantik.v8i1.5048>
- Grindle, M. S. (2010). Good Governance: The Inflation of an Idea. *HKS Faculty Research Working Paper Series*, 202. [www.hks.harvard.edu](http://www.hks.harvard.edu)
- Hariyadi, B. R., Rokhman, A., Rosyadi, S., Yamin, M., & Runtiko, A. G. (2024). the Role of Community-Based Tourism in Sustainable Tourism Village in Indonesia. *Revista de Gestao Social e Ambiental*, 18(7), 1–24. <https://doi.org/10.24857/rgsa.v18n7-038>
- Healey, P. (1997). *Collaborative Planning Shaping Places in Fragmented Societies* (1st ed.). MACMILLAN PRESS. <https://doi.org/10.1145/3453688.3461495>
- Leigh, N. G., & Blakely, E. J. (2013). *Planning Local Economic Development Theory and Practice* (Fifth Edit). SAGE Publications, Inc.
- Miles, M. B., Huberman, A. M., & Saldana, J. (2014). Qualitative Data Analysis A Methods Sourcebook. In *Sustainability (Switzerland)* (Third Edit, Vol. 11, Issue 1). SAGE Publications, Inc. [http://scioteca.caf.com/bitstream/handle/123456789/1091/RED2017-Eng-8ene.pdf?sequence=12&isAllowed=y%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2008.06.005%0Ahttps://www.researchgate.net/publication/305320484\\_SISTEM\\_PEMBETUNGAN\\_TERPUSAT\\_STRATEGI\\_MELESTARI](http://scioteca.caf.com/bitstream/handle/123456789/1091/RED2017-Eng-8ene.pdf?sequence=12&isAllowed=y%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2008.06.005%0Ahttps://www.researchgate.net/publication/305320484_SISTEM_PEMBETUNGAN_TERPUSAT_STRATEGI_MELESTARI)
- Nguyen, D. N., Esteban, M., & Iuchi, K. (2022). Tourism destination resilience to natural hazards: Vulnerabilities, risks, and host-community impact-mitigation strategies. *Handbook of Tourism Impacts: Social and Environmental Perspectives, July 2024*, 279–294. <https://doi.org/10.4337/9781800377684.00032>
- Nurjaya, I. N. (2022). Global Principles of Sustainable Tourism Development Ecological, Economic and Cultural. *Sociological Jurisprudence Journal*, 5(2), 97–106. <https://doi.org/10.22225/scj.5.2.2022.97-106>
- Sari, N. P. R. (2022). Pengaruh Media Sosial terhadap Minat Berkunjung Kembali Wisatawan Lokal di Masa Pandemi ke Daya Tarik Wisata Khusus Kintamani Bali. *Jurnal Kajian Bali (Journal of Bali Studies)*, 12(1), 22. <https://doi.org/10.24843/jkb.2022.v12.i01.p02>
- Stanković, S. M. (2024). THE SPATIAL AND FUNCTIONAL TOURISM PLANNING. *Bulletin Of The Serbian Geographical Society*, 104(1), 1–22.
- Udayana, I. G., & Wirajaya, A. A. M. (2021). *Kintamani Bali Arabica Coffee Marketing Strategy Through the Supply Chain and Marketing Mix*. 1–10. <https://doi.org/10.4108/eai.21-12->

2020.2305841

- Wahyudin, C., Firliandoko, R., Amalia, N., Zulfa, A. A., Studi, P., Publik, A., Djuanda, U., Tol, J., No, C., Barat, J., Cecep, K., & Email, W. (2024). Model Tatakelola Pariwisata Berbasis Kolaboratif Dalam Pengembangan Pariwisata Berkelanjutan. *Jurnal Governansi*, 10, 147–164.
- Widiastini, N. M. A., Ardika, I. W., & Mudana, I. G. (2018). A Defense of Local People Working as Souvenir Vendors and Its Relation with the Female Identity in Kintamani Tourism Area, Bali. *Jurnal Humaniora*, 30(2), 109. <https://doi.org/10.22146/jh.v30i2.32196>