

BAB III

TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN DAN

PERANCANGAN 3.1. Latar Belakang Lokasi

Posisi Kabupaten Badung yang mempunyai kekayaan alam yang membentang mulai dari utara hingga wilayah Selatan Badung mampu menarik wisatawan domestik maupun mancanegara untuk menempatkan Badung sebagai tujuan utama perjalanan wisata mereka ke provinsi Bali. Dengan perpaduan kekayaan alam berupa garis pantai yang membentang di sepanjang Badung selatan, agrowisata dan wisata budaya di Badung Utara dan juga mudahnya sarana akomodasi di badung selatan seperti Bandara Internasional Ngurah Rai menjadikan Kabupaten Badung sebagai tujuan wisata yang terkenal sampai manca negara. Pada Mei 2017 terjadi peningkatan kunjungan wisatawan mancanegara ke Kabupaten Badung Provinsi Bali, yaitu mencapai 489.376 kunjungan, naik sebesar 24,03% dibandingkan pada bulan yang sama di tahun 2016. Dan terjadi kenaikan sebesar 2,49% dibandingkan April 2017.

Kenaikan jumlah kunjungan wisatawan mancanegara ke Kabupaten Badung Provinsi Bali, mengakibatkan naiknya Tingkat Penghunian Kamar Hotel (TPK). Berdasarkan data Badan Pusat Statistik Provinsi Bali pada tahun 2017. Kenaikan Tingkat Penghunian Kamar hotel terjadi di Kabupaten Badung Provinsi Bali, yaitu sekitar 61,91% pada bulan Mei 2017, naik 3,37 poin dibandingkan April pada tahun yang sama, yaitu 58,97%. Dari jumlah kenaikan TPK tersebut mengindikasikan adanya penambahan permintaan akomodasi penginapan di kawasan pariwisata Kabupaten Badung.

Pada tahun 2014, jumlah hotel berbintang terbanyak di provinsi Bali yaitu di Kabupaten Badung, sebanyak 164 unit hotel. Jumlah tersebut dipengaruhi oleh permintaan akomodasi penginapan yang tinggi. Namun dari jumlah tersebut, pembangunan hotel berbintang di Provinsi Bali belum sepenuhnya merata. Pengelolaan dan pembangunan akomodasi wisata lebih banyak dilakukan di Kecamatan Kuta. Pada tahun 2017 ini, pemerintah kabupaten Bali melakukan perluasan dan pemerataan pengelolaan kawasan pariwisata ke bagian timur dan utara Bali, termasuk kawasan Badung selatan yaitu Kecamatan Kuta selatan. Jumlah pembangunan akomodasi penginapan di wilayah Kuta Selatan tidak setinggi pembangunan di Kecamatan Kuta. Oleh karena itu perlu adanya peningkatan pengelolaan dan pembangunan akomodasi penginapan bagi wisatawan di Kecamatan tersebut.

3.2. Penetapan Lokasi

Kriteria penetapan lokasi untuk hotel resort adalah sebagai berikut:

1. Menurut Data Arsitek Edisi Kedua, tentang perhotelan, lokasi untuk perhotelan merupakan faktor yang sangat penting untuk sukses komersial. Berdasarkan orientasi pemasaran, lokasi atau perletakan hotel pada umumnya harus menyolok dan dekat jalan utama atau persilangan jalan utama, dekat lapangan udara, pusat perdagangan & perkantoran, tepi pantai & tempat-tempat peristirahatan.
2. Ditempatkan di daerah yang membutuhkan keberadaan hotel, memiliki keterkaitan antara penginapan dan aktifitas seperti rekreasi pantai, laut, danau, marina, ski, dan pemandangan. Hotel yang terletak pada lokasi tersebut akan memengaruhi tuntutan kebutuhan. Sebuah hotel yang menyediakan berbagai macam fasilitas untuk menanggapi potensi yang ada merupakan bagian dari kelengkapan akomodasi.
3. Peruntukan tapak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah daerah tersebut yaitu sebagai daerah komersial dan pariwisata. Dalam perancangan hotel resort Balangan, RTRW disesuaikan dengan Peraturan Daerah Provinsi Bali nomor 16 tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Bali.

Setelah dilakukan kajian dan analisis penetapan lokasi, berikut merupakan hasil *scoring* lokasi untuk Resort Hotel, yaitu pada kawasan pantai Pandawa, kawasan pantai Balangan, dan Labuansait.

No	Nama Lokasi	Kriteria Lokasi	Kesesuaian dengan kriteria, melalui analisis SWOT.
1.	Kawasan wisata pantai Pandawa, Bali 	Sesuai dengan peruntukan wilayah RTRW Provinsi Bali, sebagai kawasan wisata dan komersial.	Strengths <ul style="list-style-type: none"> • Tapak berada di kawasan wisata yang pada 2017 ini sedang dalam masa pengembangan dan perbaikan infrastruktur. • Tapak sesuai dengan peruntukan wilayah RTRW Provinsi Bali sebagai kawasan wisata.

			<ul style="list-style-type: none"> • Entrance dan aksesibilitas menuju tapak jelas, jalan masuk menuju lokasi tapak sama dengan akses masuk menuju kawasan wisata Pandawa. • Aksesibilitas kawasan strategis, dekat dengan titik-titik transportasi seperti bandara internasional ngurah rai.
		<p>Ditempatkan di daerah yg membutuhkan akomodasi hotel dan memiliki potensi wisata yang sesuai.</p>	<p>Weakness</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pada kawasan wisata tersebut terdapat pembangunan area resort baru. Berdasarkan luas kawasan tersebut diprediksikan mampu menampung kebutuhan akomodasi penginapan di daerah tersebut. Jadi kawasan ini tidak membutuhkan hotel baru lagi untuk menampung kebutuhan wisatawan terhadap tempat

			menginap.
		Aksesibilitas lokasi strategis	<p>Opportunities</p> <ul style="list-style-type: none"> • Berada di kawasan pariwisata yang terkenal di selatan Bali. <p>Threats</p> <ul style="list-style-type: none"> • Daya saing penginapan atau hotel di lokasi tersebut tinggi, karena sudah banyak akomodasi hotel bintang 5 di sekitar tapak. • Berada di jalur kawasan rawan bencana alam banjir dan abrasi pantai.

Tabel 3. 1 Analisis berdasarkan kriteria lokasi hotel dan analisis SWOT

(Sumber: data pribadi)



Gambar 3. 1 Entrance kawasan wisata pandawa

(Sumber: dokumentasi pribadi)



Gambar 3. 2 Entrance site pandawa

(Sumber: dokumentasi pribadi)



Gambar 3. 3 View ke luar tapak pandawa
(Sumber: dokumentasi pribadi)



Gambar 3. 4 View ke luar tapak pandawa
(Sumber: dokumentasi pribadi)



Gambar 3. 5 View ke luar tapak pandawa
(Sumber: dokumentasi pribadi)



Gambar 3. 6 View ke luar tapak pandawa
(Sumber: dokumentasi pribadi)



Gambar 3. 7 View ke luar entrance site
pandawa
(Sumber: dokumentasi pribadi 2017)



Gambar 3. 8 Jalan menuju site pandawa
(Sumber: dokumentasi pribadi 2017)




Gambar 3. 9 Site pandawa

(Sumber: google earth 2017)



Gambar 3. 10 Site pandawa 2

(Sumber: google earth 2017)

No	Nama Lokasi	Kriteria Lokasi	Kesesuaian dengan kriteria, melalui analisis SWOT.
2.	Kawasan wisata Pantai Balangan, Bali 	Sesuai dengan peruntukan wilayah RTRW Provinsi Bali, sebagai kawasan wisata dan komersial.	Strengths <ul style="list-style-type: none"> • Tapak sesuai dengan peruntukan wilayah RTRW Provinsi Bali sebagai kawasan wisata. • Entrance dan aksesibilitas menuju tapak jelas, jalan masuk menuju lokasi tapak sama dengan akses masuk menuju kawasan wisata Balangan. • Potensi view pada tapak berada di utara tapak, barat dan timur laut tapak. • Kondisi kebisingan di sekitar tapak rendah. • Aksesibilitas menuju

			<p>tapak strategis. Dekat dengan bandara internasional ngurah rai yaitu sekitar 16 km atau sekitar 51 menit perjalanan menggunakan kendaraan roda empat.</p>
		<p>Ditempatkan di daerah yg membutuhkan akomodasi hotel dan memiliki potensi wisata yang sesuai.</p>	<p>Weakness</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pengelolaan pariwisata pantai yang belum optimal.
		<p>Aksesibilitas lokasi strategis</p>	<p>Opportunities</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jumlah hotel atau penginapan di sekitar lokasi tapak masih belum memadai kebutuhan wisatawan akan tempat menginap. • Hotel bintang 5 terdekat dari lokasi sekitar 6,8 km yaitu sekitar 23 menit perjalanan menggunakan kendaraan. <p>Threats</p> <ul style="list-style-type: none"> • Berada di jalur kawasan rawan bencana alam banjir dan abrasi pantai.

Tabel 3. 1 Analisis berdasarkan kriteria lokasi hotel dan analisis SWOT

(Sumber: data pribadi)



Gambar 3. 11 View ke arah luar Balangan
(Sumber: google earth 2017)



Gambar 3. 12 View ke arah luar Balangan
(Sumber: google earth 2017)



Gambar 3. 13 View ke arah luar Balangan
(Sumber: dokumentasi pribadi 2017)



Gambar 3. 14 View dalam tapak Balangan
(Sumber: dokumentasi pribadi 2017)



Gambar 3. 15 Jalan menuju tapak Balangan
(Sumber: dokumentasi pribadi 2017)



Gambar 3. 16 Tapak Balangan
(Sumber: dokumentasi pribadi 2017)



Gambar 3. 17 Jalan menuju pantai Balangan
(Sumber: google earth 2017)

Jalan menuju pantai dari tapak dan jalan utama, berukuran kurang lebih 2-3 meter.



Gambar 3. 18 Tapak Balangan

(Sumber: dokumentasi pribadi 2017)

Kondisi tapak yaitu tanah berumput, perdu, dan pohon-pohon berukuran kecil dan sedang.



Gambar 3. 19 Tapak Balangan
(Sumber: google earth 2017)



Gambar 3. 20 Tapak Balangan
(Sumber: google earth 2017)

Keadaan sekitar tapak, yaitu penginapan tipe motel dan hotel bintang 3

No	Nama Lokasi	Kriteria Lokasi	Kesesuaian dengan kriteria, melalui analisis SWOT.
3.	Labuan sait 	Sesuai dengan peruntukan wilayah RTRW Provinsi Bali, sebagai kawasan wisata dan komersial.	<p>Strengths</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tapak sesuai dengan peruntukan wilayah RTRW Provinsi Bali sebagai kawasan wisata. • Dekat dengan bandara

			internasional ngurah rai.
		Ditempatkan di daerah yg membutuhkan akomodasi hotel dan memiliki potensi wisata yang sesuai.	<p>Weakness</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tapak berada di kawasan yang sudah memiliki akomodasi hotel berbintang yang memadai. Wisatawan tidak perlu lagi disediakan akomodasi tempat menginap. • Akses menuju tempat wisata dari lokasi tapak dicapai dengan menggunakan kendaraan.
		Aksesibilitas lokasi strategis	<p>Opportunities</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tapak berada pada lokasi dengan privasi tinggi dan dengan tingkat kebisingan yang rendah. <p>Threats</p> <ul style="list-style-type: none"> • Berada di jalur kawasan rawan bencana alam banjir dan abrasi pantai.

Tabel 3. 2 Analisis berdasarkan kriteria lokasi hotel dan analisis SWOT

(Sumber: data pribadi)



Gambar 3. 21 Jalan menuju site Labuansait

(Sumber: dokumentasi pribadi 2017)

Terdapat jalan lingkungan kurang lebih 5 meter.



Gambar 3. 22 Site Labuansait

(Sumber: dokumentasi pribadi 2017)

Area dalam tapak memiliki kontur yang cukup curam



Gambar 3. 23 View keluar site Labuansait

(Sumber: dokumentasi pribadi 2017)

View di dalam tapak mengarah ke barat.



Gambar 3. 24 View keluar site Labuansait

(Sumber: dokumentasi pribadi 2017)

View dari arah tapak memungkinkan melihat pemandangan ke selatan dan barat.



Gambar 3. 25 Site pantai Labuansait

(Sumber: google earth 2017)

Setelah dilakukan analisis berdasarkan kriteria dan analisis SWOT, dengan mempertimbangan kriteria lokasi hotel resort, maka lokasi yang dinilai ideal untuk


perancangan Resort ini adalah tapak yang berlokasi di kawasan wisata pantai Balangan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali.


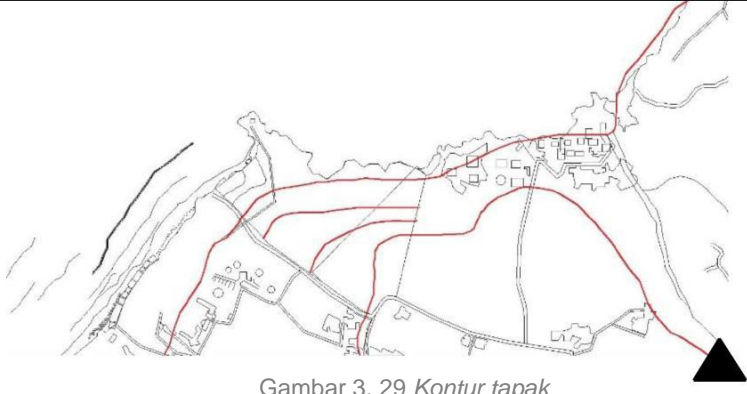
3.3. Kondisi Fisik Lokasi

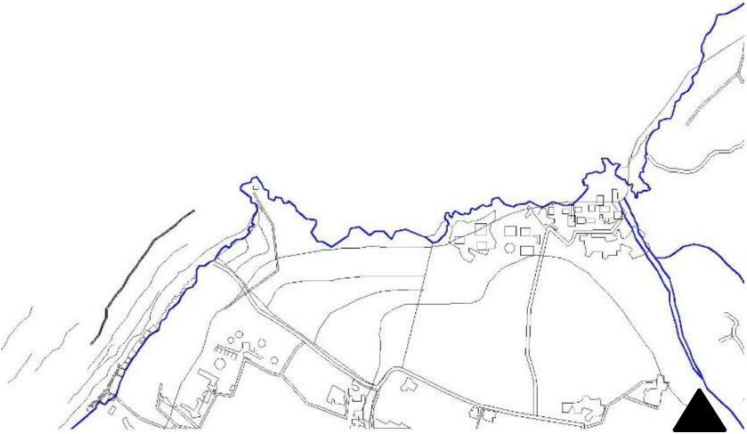
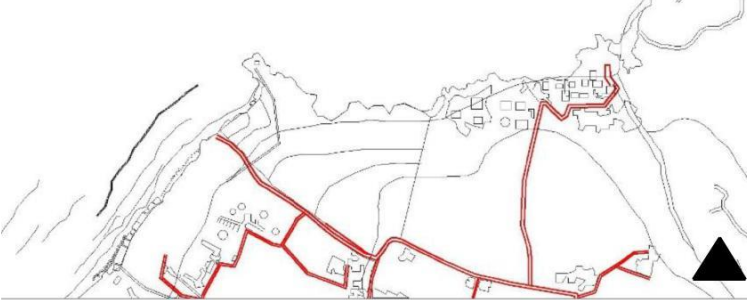
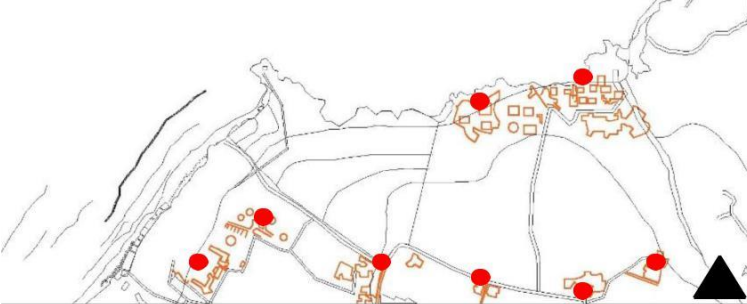





Gambar 3. 26 Tapak Hotel Resort pantai Balangan, Provinsi Bali.

(Sumber: Google Earth 2017)

No	Kondisi Fisik Lokasi	Keterangan
1.	<p>Lokasi Tapak berada di kawasan pantai Balangan, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali.</p> <p>8°47'30"5 115°7'38"E</p>	 <p>Gambar 3. 27 Lokasi Tapak di Provinsi Bali. Sumber wikimapia 2017</p>
2.	<p>Ukuran Tapak</p>	<p>+/- 65.000 m²</p>

<p>3. Bentuk Tapak</p>	 <p style="text-align: center;"><i>Gambar 3. 28 Bentuk Tapak</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Sumber Data pribadi</i></p> <p>Batas-batas lingkungan di sekitar tapak yaitu: Sebelah utara adalah selat lombok, sebelah selatan adalah jalan pantai balangan, sebelah barat adalah tebing dan pantai balangan, sebelah timur laut adalah pantai biu-biu, sebelah timur adalah tanah kosong dan jalan pantai balangan.</p>
<p>4. Kontur Tapak</p>	 <p style="text-align: center;"><i>Gambar 3. 29 Kontur tapak</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Sumber data pribadi</i></p> <p>Menurut Badan Statistita Nasional Provinsi Bali Kabupaten Badung Bali, di Kecamatan Kuta Selatan ketinggian tanah rata-rata yaitu 28m. Menurut laporan status lingkungan hidup daerah provinsi bali tahun 2015, kemiringan kontur di bagian tepi pantai rata-rata 0-2%. Kontur tertinggi di lokasi tapak berada pada 16m di atas permukaan laut.</p>

5.	Pola-pola drainase	 <p style="text-align: center;"><i>Gambar 3. 30 pola pola drainase tapak</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Sumber data pribadi</i></p> <p>Lokasi tapak berada di tepi pantai. Pola drainase dan sungai terdekat berada sekitar 400 meter di sebelah timur tapak.</p>
6.	sirkulasi	 <p style="text-align: center;"><i>Gambar 3. 31 Sirkulasi</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Sumber data pribadi</i></p> <p>Tapak berada di jalan sekunder. Dengan lebar sekitar 6-7 meter. Dan jalan-jalan tersier lainnya di sekitar tapak. Keadaan lalu lintas di jalan tersebut tidak terlalu ramai. Kondisi kebisingan sekitar 40-50desibel. Jarak dari tapak ke persimpangan jalan terdekat yaitu sekitar 300m.</p>
7.	Pola-pola lingkungan	 <p style="text-align: center;"><i>Gambar 3. 32 Pola-pola lingkungan</i></p>

		<p style="text-align: center;"><i>sumber data pribadi</i></p> <p>Penginapan-penginapan di sekitar tapak pada radius 6 km, terdapat villa pribadi dan hostel. Hotel bintang 5 terdekat dari tapak berjarak 6,8 km, sekitar 23 menit perjalanan dengan kendaraan. hotel bintang 2 terdekat yaitu milo's house, hotel bintang 3 terdekat yaitu La cabane dan La Joya. Penginapan-penginapan di sepanjang jalan pantai balangan yaitu villa the resi, merta sari bungalow, flower bud bungalow, brother bungalow, amati gati hotel bintang 3 dan balangan sea view bungalow.</p>
8.	Pemandangan ke arah dan ke luar tapak	<div style="text-align: center;">  <p><i>Gambar 3. 33 view ke arah utara sumber google earth 2017</i></p>  <p><i>Gambar 3. 34 view ke arah selatan sumber google earth 2017</i></p>  <p><i>Gambar 3. 35 view jalan sumber data pribadi 2017</i></p> </div>



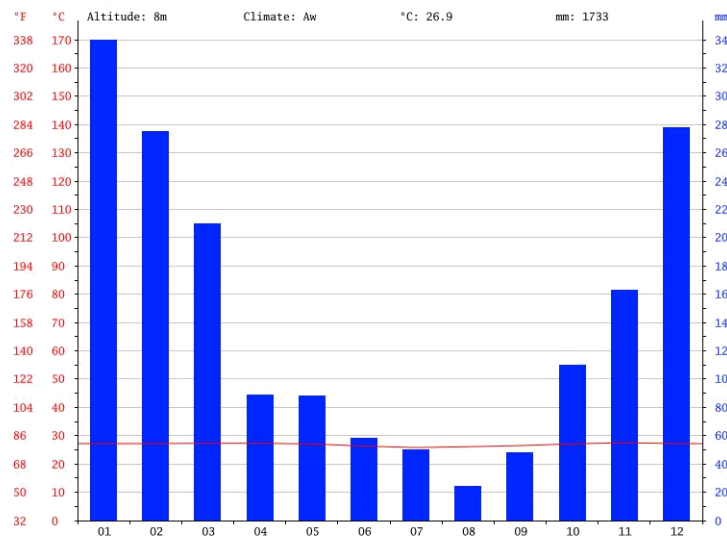
Gambar 3. 36 view dalam tapak
sumber data pribadi 2017

9. Iklim

Keadaan meteorologi

Iklim Kuta adalah diklasifikasikan sebagai tropis. Musim panas di sini memiliki curah hujan yang relative lebih banyak dibandingkan pada musim dingin. Iklim di sini diklasifikasikan sebagai Aw berdasarkan sistem Köppen-Geiger. Suhu rata-rata tahunan adalah 26.9 °C di Kuta. Curah hujan tahunan rata-rata adalah 1733 mm. (Sumber: id.climate.org).

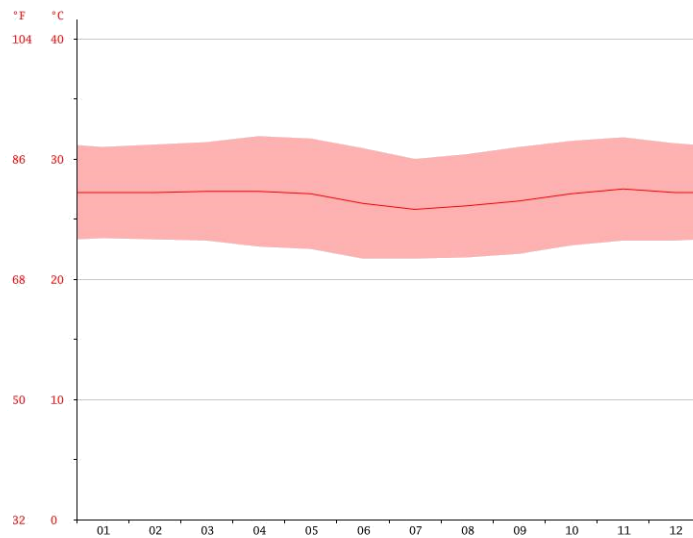
Grafik Iklim Kuta:



Gambar 3. 37 Grafik Iklim Kuta
Sumber id.climate.org

Presipitasi terendah di Agustus, dengan rata-rata 24 mm. Hampir semua presipitasi di sini jatuh pada Januari, rata-rata 340 mm.

Grafik Suhu Kuta:



Gambar 3. 38 Grafik suhu kuta
Sumber: id.climate.org

Pada suhu rata-rata 27.5 °C, November adalah bulan terpanas sepanjang tahun. Juli adalah bulan terdingin, dengan suhu rata-rata 25.8 °C

Iklm Kuta:

	January	February	March	April	May	June	July	August	September	October	November	December
Avg. Temperature (°C)	27.2	27.2	27.3	27.3	27.1	26.3	25.8	26.1	26.5	27.1	27.5	27.2
Min. Temperature (°C)	23.4	23.3	23.2	22.7	22.5	21.7	21.7	21.8	22.1	22.8	23.2	23.2
Max. Temperature (°C)	31	31.2	31.4	31.9	31.7	30.9	30	30.4	31	31.5	31.8	31.3
Avg. Temperature (°F)	81.0	81.0	81.1	81.1	80.8	79.3	78.4	79.0	79.7	80.8	81.5	81.0
Min. Temperature (°F)	74.1	73.9	73.8	72.9	72.5	71.1	71.1	71.2	71.8	73.0	73.8	73.8
Max. Temperature (°F)	87.8	88.2	89.5	89.4	89.1	87.6	86.0	86.7	87.8	88.7	89.2	88.3
Precipitation / Rainfall (mm)	340	275	210	89	88	58	50	24	48	110	163	278

Gambar 3. 39 Iklm Kuta
Sumber: id.climate.org

Di antara bulan terkering dan bulan terbasah, perbedaan dalam presipitasi adalah 316 mm. Sepanjang tahun, suhu bervariasi menurut 1.7 °C.

Suhu (Celcius)

Rata-rata Suhu provinsi Bali pada 2015 adalah sebagai berikut.

Ja	Fe	Ma	Ap	Me	Ju	Ju	A	Sep	Ok	No	De	Tahun
n	b	r	r	i	n	l	g	t	t	v	s	n
27.	27.	27.	27	26.	26.	25	2	26.	27	29	26.	-

8	4	5	.9	8	7	.8	5.	2	.2		8	
---	---	---	----	---	---	----	----	---	----	--	---	--

Tabel 3. 3 Suhu rata-rata Bali 2015
Sumber bps.go.id

Curah Hujan (mm)

Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Ag	Sep	Ok	Nov	Des	Tahunan
316.1	179.3	294.8	48.1	60.5	1.9	0.1	0	0.3	32.5	29	20	-

Tabel 3. 4 curah Hujan
Sumber bps.go.id

Kecepatan Angin (knot)

Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Ag	Sep	Ok	Nov	Des	Tahunan
9	5	5	5	6	7	8	8	7	6	5	6	-

Tabel 3. 5 Kecepatan Angin
Sumber bps.go.id

Penyinaran Matahari (%) 2014

Meteorologi Ngurah Rai	Geofisika Sanglah	Geofisika Karangasem	Klimatologi Negara
75	68	58	65

Tabel 3. 6 Penyinaran Matahari
Sumber bps.go.id

Kelembaban

Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Ag	Sep	Ok	Nov	Des	Tahunan
80	79	80	81	80	79	78	79	78	79	76	78	-

Tabel 3. 7 Kelembaban
Sumber bps.go.id

Tekanan Udara

Meteorologi Ngurah Rai	Geofisika Sanglah	Geofisika Karangasem	Klimatologi Negara
1009.2	1008.1	1008.2	1936.2

Tabel 3. 8 Tekanan Udara
Sumber bps.go.id

10. **Kualitas Udara** Menurut Laporan status lingkungan hidup daerah provinsi Bali tahun 2015 adalah sebagai berikut:

- Rata-rata kadar cemaran SO₂ di Kabupaten Badung Provinsi Bali adalah 315,26 µg/m³.
- Rata-rata kadar cemaran NO₂ di Badung adalah 98,83 µg/m³
- Rata-rata cemaran CO di Badung adalah 952,23 µg/m³
- Rata-rata cemaran Pb di Badung adalah 0,61 µg/m³

		<ul style="list-style-type: none"> • Rata-rata kadar cemaran debu PM2.5 di Badung adalah 4,03 µg/m³ • Rata-rata cemaran debu PM10 di Badung adalah 320,28 µg/m³ <p>Hasil tersebut menunjukkan bahwa untuk data cemaran yang telah dijelaskan masih berada di bawah baku mutu udara ambien sesuai pergub Provinsi Bali no.8 tahun 2007.</p>					
11	Jenis Bencana Alam di Kabupaten Badung	Tanah Longsor	Banjir	Banjir Bandang	Gempa Bumi	Tsunami	
		7	2	0	0	0	
		Gelombang pasang laut	Angin puyuh	Gunung Meletus	Kebakaran Hutan	Kekeringan Lahan	Tidak ada bencana alam
		0	23	0	0	0	35

*Tabel 3. 9 jeni bencana alam di Kab Badung
Sumber bps.go.id*

Tabel 3. 10 Kodisi fisik lokasi

Sumber: Analisis Pribadi

3.4. Peraturan Bangunan/kawasan Setempat

- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia nomor 05/PRT/M/2016 tentang izin mendirikan bangunan.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum nomor 25/PRT/M/2006 tentang pedoman teknis bangunan gedung.
- Peraturan Menteri pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia nomor 07/PRT/M/2015 tentang pengamanan pantai.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum nomor 24/PRT/M/2007 tanggal 9 Agustus 2007 tentang pedoman teknis mendirikan bangunan gedung.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum nomor 26/PRT/M/2008 tanggal 30 Desember 2008 tentang persyaratan teknis sistem proteksi kebakaran pada bangunan gedung dan lingkungan.
- Undang-undang Republik Indonesia nomor 10 tahun 2009 tentang kepariwisataan.
- Peraturan Daerah Provinsi Bali nomor 16 tahun 2009 tentang rencana tata ruang wilayah Provinsi Bali tahun 2009-2029.

- Peraturan Daerah Provinsi Bali nomor 2 tahun 2012 tentang kepariwisataan budaya Bali.
- Peraturan Daerah Provinsi Bali nomor 5 tahun 2016 tentang pramuwisata.
- Peraturan Daerah Kabupaten Badung nomor 27 tahun 2013 tentang penyelenggaraan izin bangunan.
- Peraturan Daerah Kabupaten Badung nomor 26 tahun 2013 tentang RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) Kabupaten Badung tahun 2013-2033.
- Peraturan Daerah Kabupaten Badung no 3 tahun 2016 tentang bangunan gedung.