

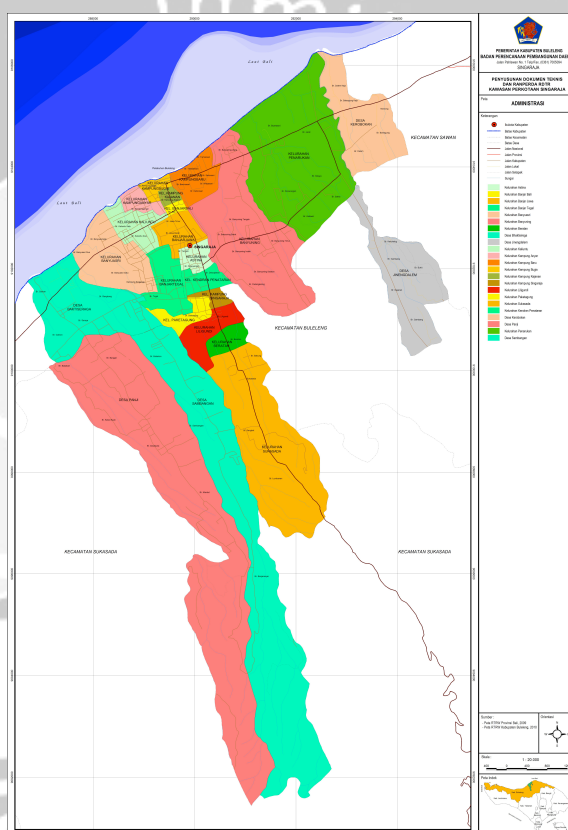
BAB III

TINJAUAN LOKASI

3.1. Penentuan Kawasan Asrama Mahasiswa Putri S1 UNDIKSHA

3.1.1. Kota Singaraja

Secara geografis Kota Singaraja terletak di 8°3'40" - 8°23'00" LS dan 114°25'55" - 115°27'28" BT. Secara administratif, Kota Singaraja terbagi menjadi 18 kelurahan dan 5 desa.



Gambar 3.1. Peta Administrasi Kabupaten Buleleng

Sumber: RDTR Kota Singaraja

Dalam hal ini Kabupaten Buleleng berbatasan dengan:

- Sebelah Utara: berbatasan dengan Laut Jawa
- Sebelah Selatan: berbatasan dengan Kabupaten Badung, Kabupaten Gianyar, Kabupaten Bangli dan Kabupaten Tabanan.
- Sebelah Timur: berbatasan dengan Kabupaten Karangasem
- Sebelah Barat: berbatasan dengan Kabupaten Jembrana

Kondisi topografi di wilayah Singaraja ini berada pada ketinggian antara 10-500 m dpl dengan morfologi lahan dataran yang memiliki sudut lereng 0-5% pada ketinggian 0-40 m. Bila ditinjau secara geologis, wilayah ini merupakan perlapisan

batuan hasil letusan gunung berapi yang terjadi pada masa yang berlainan. Batuan tersebut pada umumnya terdiri dari breksi, lava dan tufa kecuali sepanjang pantai Utara yang tersusun dari endapan alluvial. Sedangkan jenis tanah pada wilayah ini adalah tanah Regosal dengan tekstur minimal 1.250 mm dan di daerah pegunungan maksimal 2.500 mm.

3.1.2. Kawasan Kelurahan Banjar Tegal

Kawasan perkotaan Singaraja di Kabupaten Buleleng yang meliputi sebagian Kecamatan Buleleng, sebagian Kecamatan Sawan dan sebagian Kecamatan Sukasada yang terdiri dari 18 Kelurahan dan 5 Desa yaitu:

- Kelurahan Kampung Singaraja
- Kelurahan Kampung Kajanan
- Kelurahan Kampung Anyar
- Kelurahan Kampung Baru
- Kelurahan Kampung Bugis
- Kelurahan Banjar Bali
- Kelurahan Banjar Jawa
- Kelurahan Banjar Tegal
- Kelurahan Kaliuntu
- Kelurahan Banyuasri
- Kelurahan Astina
- Kelurahan Paket Agung
- Kelurahan Liligundi
- Kelurahan Beratan
- Kelurahan Banyuning
- Kelurahan Penarukan
- Kelurahan Kendran
- Desa Jineng Dalem
- Desa Baktiseraga
- Desa Kerobokan
- Desa Panji
- Kelurahan Sukasada
- Desa Sambangan

Kelurahan Banjar Tegal memiliki batas-batas wilayah sebagai berikut:

- Sebelah Utara: Kelurahan Kaliuntu, Kelurahan Banjar Jawa
- Sebelah Selatan: Kelurahan Paket Agung
- Sebelah Timur: Kelurahan Astina, Kelurahan Kendran Penataran
- Sebelah Barat: Kelurahan Banyuasri, Desa Baktisraga

3.1.3. Kriteria Pemelihan Site

Asrama adalah bangunan yang difungsikan sebagai tempat tinggal bagi mahasiswa dalam jangka waktu panjang dari hotel atau motel. Bangunan yang didirikan harus memenuhi beberapa kriteria yaitu sebagai berikut:

1. Asrama putri didirikan berdasarkan peruntukan lahan RTRW Kabupaten Buleleng, Kota Singaraja, Bali.
2. Kawasan tersebut merupakan kawasan pendidikan.
3. Dekat dengan kampus UNDIKSHA.
4. Lahan yang disiapkan harus sesuai dengan standar atau kriteria pada penekanan desain Asrama Mahasiswa Putri.
5. Akses menuju ke bangunan tersebut harus berada dekat dengan jalur besar agar mudah dijangkau.
6. Kebisingan pada wilayah juga harus diminimalisir karena mengingat bahwa di Bangunan Asrama membutuhkan ketenangan karena difungsikan sebagai istirahat dan tempat belajar.
7. Jaringan utilitas untuk kawasan tersebut terpenuhi (seperti jaringan telepon, jaringan air bersih dan listrik).
8. Kondisi lingkungan tidak kotor dan memungkinkan untuk dapat dibangun bangunan tersebut.

3.2. Ketentuan Penataan Zona Ruang Kota Singaraja

Rencana pola ruang dalam Rencana Rinci Tata Ruang Kawasan (Kawasan Perkotaan Singaraja) merupakan rencana distribusi zona peruntukan (hutan lindung, zona yang memberikan perlindungan terhadap zona bawahnya, zona perlindungan setempat, perumahan, perdagangan dan jasa, perkantoran, industri, RTNH, dan penggunaan lainnya) ke dalam blok-blok. Rencana pola ruang dirumuskan berdasarkan:

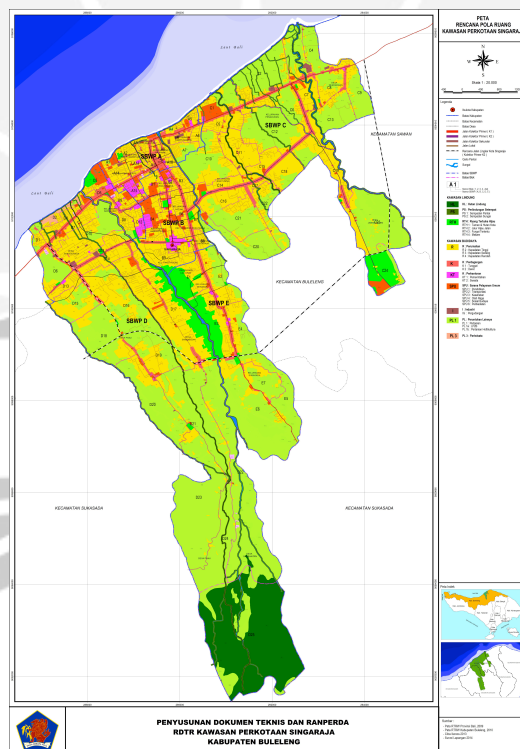
1. Daya dukung dan daya tampung ruang dalam wilayah perencanaan; dan

2. Prakiraan kebutuhan ruang untuk pengembangan kegiatan social ekonomi dan pelestarian fungsi lingkungan.

Rencana pola ruang dirumuskan dengan kriteria:

1. Mengacu pada rencana pola ruang yang telah ditetapkan dalam RTRW Provinsi Bali dan RTRW Kabupaten Buleleng;
2. Memperhatikan rencana pola ruang bagian wilayah yang berbatasan;
3. Memperhatikan mitigasi bencana pada wilayah perencanaan; dan
4. Menyediakan RTH dan RTNH untuk menampung kegiatan sosial, budaya, dan ekonomi masyarakat.

Dalam pemilihan site, harus memperhatikan RTRW Kabupaten Buleleng, Kota Singaraja Bali. Zona yang diperhatikan adalah zona pendidikan, dikarenakan Asrama UNDIKSHA merupakan fasilitas dari kampus UNDIKSHA ini sendiri. Hal ini dapat dilihat dari Peta Pola Ruang Kabupaten Buleleng.



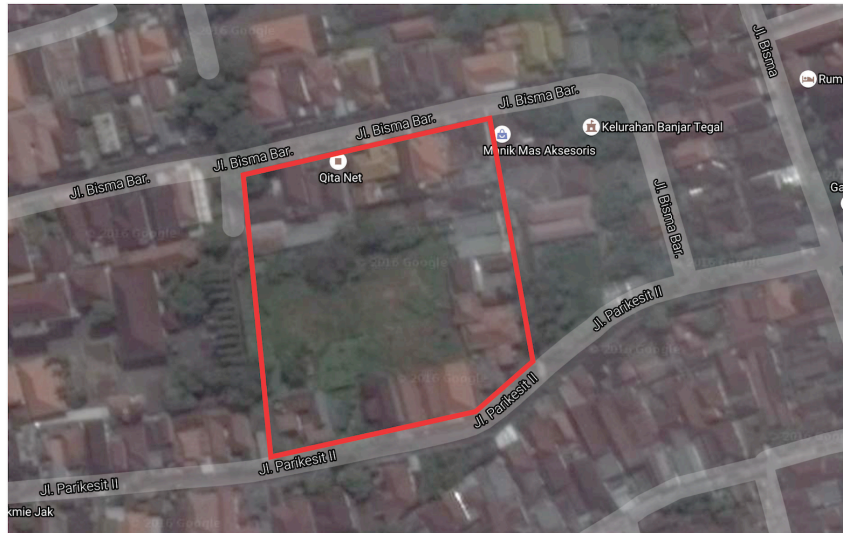
Gambar 3.2. Peta Rencana Pola Ruang Kabupaten Buleleng

Sumber: RDTR Kota Singaraja

3.3. Ketentuan Pemilihan Site

Asrama adalah bangunan yang difungsikan sebagai tempat tinggal bagi mahasiswa dalam jangka waktu yang lebih panjang dari hotel atau motel. Site yang dipilih ini berada di kelurahan Banjar Tegal, dimana letak kampus UNDIKSHA berada di kelurahan ini.

Site I yang dipilih di sekitar kawasan kampus Undiksha terletak di Jalan Bisma Barat, Singaraja, Kecamatan Buleleng, Bali.



Gambar 3.3. Site I Terpilih

Sumber: Google Maps

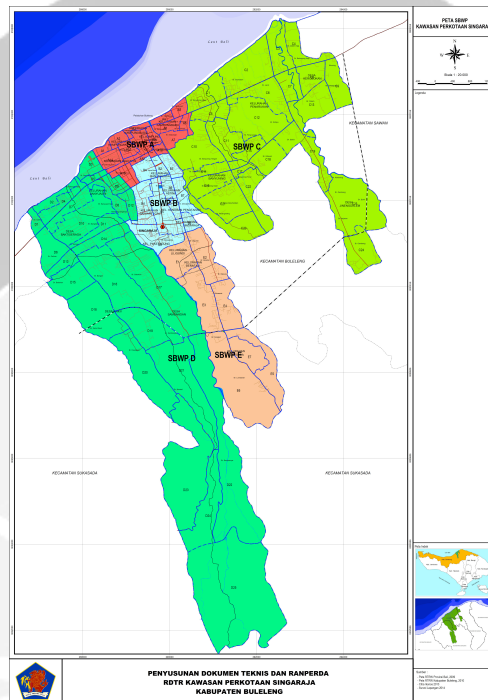
Site memiliki luas 8835m^2 , dan masih berada pada sekitar lingkungan kampus UNDIKSHA Singaraja. Pada RTRW Kota Singaraja, Kabupaten Buleleng site masih berstatus kegiatan diijinkan bersyarat karena berada pada wilayah permukiman.

Persyaratan ini antara lain:

- Penyusunan dokumen AMDAL;
- Penyusunan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL);
- Penyusunan Analisis Dampak Lalu-Lintas (ANDALIN);
- Mengenakan biaya dampak pembangunan (*development impact fee*), dan atau aturan disinsentif lainnya.

Menurut penetapan Sub Bagian Wilayah Perencanaan (BWP) site masuk pada zona perkantoran. Rencana penanganannya Sub BWP B blok B1, B2, B4 dan B5

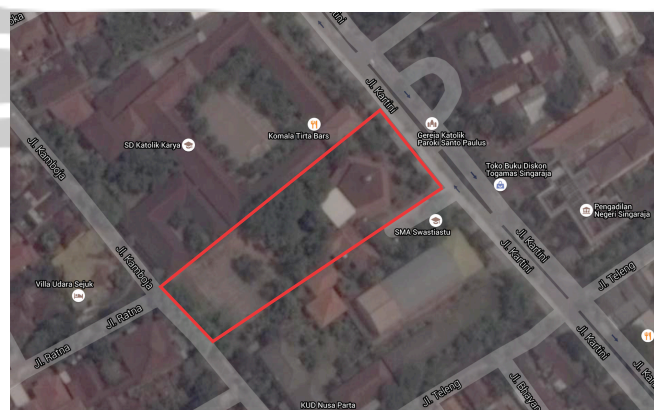
dilakukan melalui optimalisasi kawasan sebagai kawasan pelayanan pemerintahan, pelayanan umum (pendidikan & kesehatan) dan bisnis melalui pengembangan zona perkatoran dengan sub zona perkantoran pemerintah berupa kegiatan civic center yang terintegrasi dengan zona sarana pelayanan umum dnegan sub zona pendidikan berupa fasilitas perguruan tinggi Universitas Pendidikan Ganesha (UNDIKSHA) dan sub zona kesehatan berupa RSUD Buleleng.



Gambar 3.4. Peta SBWP

Sumber: RDTR Kota Singaraja

Site II yang dipilih terletak di Jalan Kartini, Singaraja, Kecamatan Buleleng, Bali.



Gambar 3.5. Site II Terpilih

Sumber: Google Maps

Site II memiliki luas 4329m² dengan panjang 111m dan lebar 39m, site sudah tidak berada di lingkungan kampus namun terletak di antara Kampus UNDIKSHA Fakultas Bahasa dan Kampus Pusat UNDIKSHA. Site sudah berstatus wilayah Pendidikan sesuai RTRW Kota Singaraja, Kabupaten Buleleng.

3.4. Analisis Pemilihan Site (SWOT)

Site yang dipilih adalah Site I yang berada di Kampus UNDIKSHA Jalan Udayana No. 11, Singaraja, Kecamatan Buleleng, Bali.



Gambar 3.6. Kondisi Site
Sumber: Data Penulis, 2016

3.1. Analisis SWOT (Lahan)

LAHAN	
Strength (kekuatan)	<ul style="list-style-type: none"> - Berada pada kawasan strategis di Kota Singaraja Kabupaten Buleleng - Berada di area Kampus UNDIKSHA Singaraja - GSB = 5m - TB = 15m - KDB = 60% - KLB = 120%
Weakness (kelemahan)	<ul style="list-style-type: none"> - Di dalam site terdapat bangunan rumah tempat tinggal
Opportunity (peluang)	<ul style="list-style-type: none"> - Menambah fasilitas pendidikan pada Kampus UNDIKSHA
Threat (ancaman)	<ul style="list-style-type: none"> - Status site masih berstatus kegiatan diijinkan bersyarat, karena wilayah

	permukiman.
--	-------------

Sumber: Data penulis, 2016



Gambar 3.7. Akses Utama Menuju Site

Sumber: Data Penulis, 2016

3.2. Analisis SWOT (Akses)

AKSES	
Strength (kekuatan)	<ul style="list-style-type: none"> - Akses jalan memiliki 2 jalur - Akses jalan menggunakan Jalan Kabupaten
Weakness (kelemahan)	-
Opportunity (peluang)	<ul style="list-style-type: none"> - Akses utama terdapat di sebelah Barat, dengan adanya Asrama dapat dibuat akses di sebelah Timur yang langsung ke Jalan Bisma.
Threat (ancaman)	<ul style="list-style-type: none"> - Akses Jalan Kampus menjadi padat

Sumber: Data penulis, 2016



Gambar 3.8. View Pada Sekitar Site

Sumber: Data Penulis, 2016

3.3. Analisis SWOT (View)

VIEW	
Strength (kekuatan)	<ul style="list-style-type: none"> - Sebelah Utara: Gedung Auditorium UNDIKSHA - Sebelah Selatan: Perumahan Warga - Sebelah Timur: Perumahan Warga - Sebelah Barat: Akademi Kebidanan Pemerintah Provinsi Bali
Weakness (kelemahan)	<ul style="list-style-type: none"> - View tidak ada lahan hijau - View pada sebelah Utara terdapat bangunan kampus UNDIKSHA yang cukup tinggi
Opportunity (peluang)	<ul style="list-style-type: none"> - Mengolah massa bangunan agar memiliki konsep arsitektur Bali
Threat (ancaman)	<ul style="list-style-type: none"> - Mengolah massa bangunan untuk mengarahkan view keluar

Sumber: Data penulis, 2016

3.4. Analisis SWOT (Kebisingan)

KEBISINGAN	
Strength (kekuatan)	- Di sekitar site sudah terdapat vegetasi yang mampu menahan kebisingan
Weakness (kelemahan)	- Secara keseluruhan site memiliki kebisingan yang cukup tinggi
Opportunity (peluang)	- Kebisingan hanya terjadi pada pagi dan siang saja
Threat (ancaman)	- Merancang bentuk bangunan yang dapat mengatur tingkat kebisingan pada site

Sumber: Data penulis, 2016

