

BAB III

TINJAUAN WILAYAH CANGGU, BADUNG – BALI

3.1 Tinjauan Umum Kabupaten Badung

Kabupaten Badung adalah sebuah kabupaten yang terletak di provinsi Bali, Indonesia. Ibu kotanya berada di Mengwi, dahulu berada di Denpasar. Secara Geografi Kabupaten Badung terletak membujur dari Utara ke Selatan, hampir di tengah-tengah Pulau Bali. Kabupaten Badung berada pada koordinat : 08°14'17"- 08°50'57"LS, 115°05'02"- 115°15'09"BT. Batas wilayahnya adalah Kabupaten Buleleng di sebelah Utara, Kabupaten Tabanan di Barat, dan Kabupaten Bangli, Gianyar serta kota Denpasar di sebelah Timur. Adapun luas wilayahnya sebesar 418,52 km². Penduduknya berjumlah 358.311 jiwa (2004) dengan kepadatan 8.629,8 jiwa/km². Secara administratif Kabupaten Badung di bagi menjadi 6 kecamatan, yaitu: Kecamatan Petang, Mengwi, Abiansemal, Kuta, Kuta Utara dan Kuta Selatan. Kabupaten Badung dulunya bernama Nambangan sebelum diganti oleh I Gusti Ngurah Made Pemecutan pada akhir abad ke-18. Saat ini dipimpin oleh seorang Bupati yang dijabat oleh Anak Agung Gede Agung yang berasal dari daerah Mengwi, dan sebagai Wakil Bupati yaitu I Ketut Sudikerta. (badung, Pemerintah Kabupaten, n.d.)

3.2 Tinjauan Kecamatan Cangu

3.2.1 Tinjauan Administrasi

Desa cangu terletak di kecamatan Kuta Utara dengan luasan 5,23km² dengan jumlah penduduk 5.375 jiwa (2016).

3.2.2 Tinjauan Klimatologis

Cangu berada di wilayah yang beriklim tropis dengan hangat dan lembag sepanjang tahun dengan dua musim utama: Panas dan Hujan.

3.2.3 Tinjauan Kebijakan Otoritas Wilayah Terkait

Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan pada subzona efektif pariwisata intensitas sedang (W-2), sebagaimana dimaksud dalam pasal 113 huruf a terdiri atas :

- a. pemanfaatan yang diizinkan berupa kegiatan :
 1. zona pariwisata terpadu, hotel bintang, hotel non bintang, kondominium hotel (kondotel), villa, pondok wisata, bumi perkemahan, dan persinggahan caravan.
 2. sarana penunjang pariwisata yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan sarana akomodasi wisata berupa : meliputi : restoran, *café*/bar/rumah minum, pub, diskotik, karaoke, panggung tertutup, panggung terbuka, *convention hall*, *exhibition hall*, *tourism information*, *Spa*, *gym* dan *reflexology*, salon kecantikan, *money changer* dan *archade* ditetapkan dengan proporsi KDB maksimal 65% (enam puluh lima persen) untuk bangunan akomodasi wisata dan maksimal 35% (tiga puluh lima persen) untuk sarana penunjang pariwisata dari total KDB yang diizinkan.
- b. pemanfaatan bersyarat terbatas berupa kegiatan :
 1. sarana penunjang pariwisata yang terpisah dari bangunan akomodasi wisata berupa : restoran, *café*/bar/rumah minum, pub, diskotik, karaoke, panggung tertutup, panggung terbuka dan hiburan/rekreasi sejenisnya, *convention hall*, *exhibition hall*, *tourism information*, *Spa*, *gym* dan *reflexology*, salon kecantikan, *money changer*, *archade*, jasa manajemen pariwisata dan jasa boga; dan
 2. sarana perdagangan dan jasa berupa: toko penjualan produk seni/kerajinan (*art shop*), *gallery*, jasa keuangan (bank umum), mini swalayan, tempat pelatihan/kursus kepariwisataan;

diizinkan dengan batasan KDB maksimal 50% (lima puluh persen) dan KLB maksimal 1,5 (satu koma lima), TB maksimal 3 (tiga) lantai,

parkir minimum 25% (dua puluh lima persen), KDH minimum 25% (dua puluh lima persen) dan KTB maksimal 50% (lima puluh persen) dari luas persil.

c. pemanfaatan bersyarat tertentu berupa kegiatan :

1. sarana kesehatan berupa : puskesmas, pustu, klinik kesehatan dan laboratorium kesehatan; dan
2. jasa transportasi berupa : biro perjalanan wisata, agen perjalanan wisata, penyewaan sepeda, motor dan mobil, jasa pengiriman barang, sub terminal, termpat parkir terbuka dan gedung parkir bertingkat;

diizinkan dengan syarat melaksanakan penyusunan UKL-UPL, memenuhi ketentuan ANDAL LALIN, KDB maksimal 50% (lima puluh persen) dan KLB maksimal 1,5 (satu koma lima), TB maksimal 3 (tiga) lantai, parkir minimum 25% (dua puluh lima persen), KDH minimum 25% (dua puluh lima persen) dan KTB maksimal 50% (lima puluh persen) dari luas persil.

d. pemanfaatan yang tidak diizinkan berupa kegiatan selain sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b dan huruf c.

(1) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, pada subzona efektif pariwisata intensitas sedang (W-2), sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :

- a. KDB maksimal 50 % (lima puluh persen) untuk pemanfaatan yang diizinkan;
- b. KLB maksimal 1,5 (satu koma lima) untuk pemanfaatan yang diizinkan;
- c. KDH minimum 25% (dua puluh lima persen) untuk pemanfaatan yang diizinkan; dan
- d. KTB maksimal 50% (lima puluh persen) untuk pemanfaatan yang diizinkan.

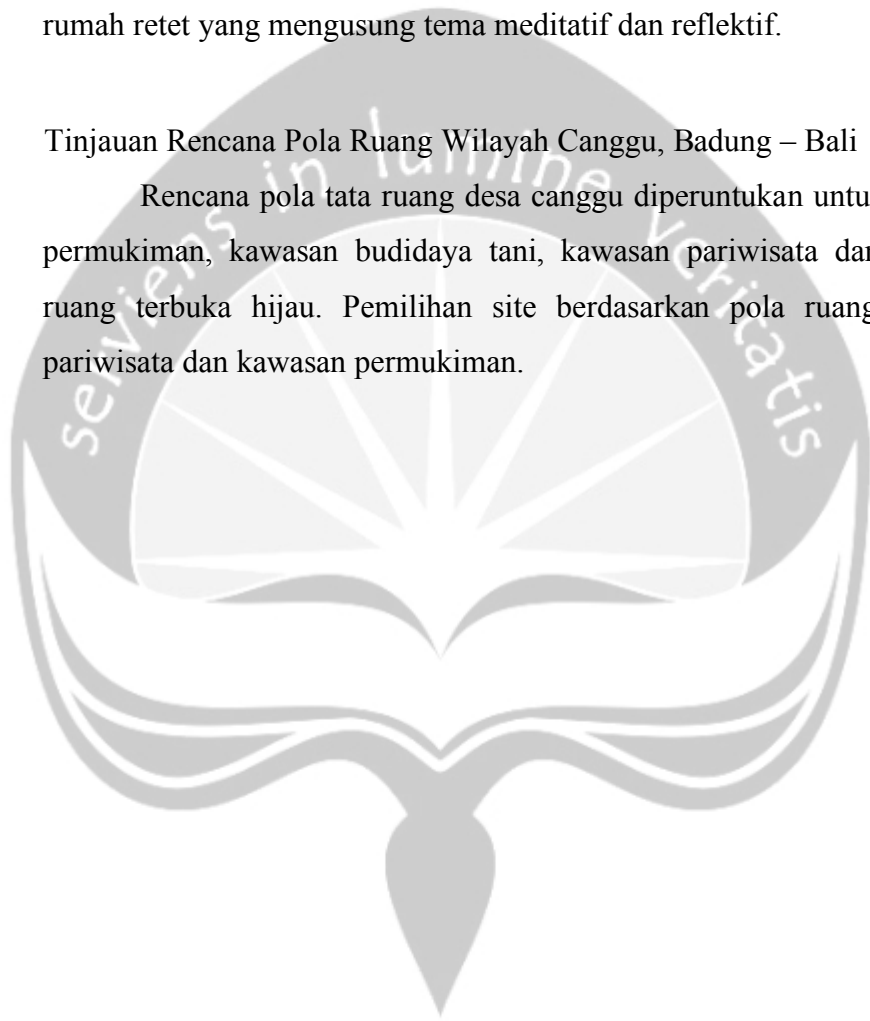
- (2) Ketentuan tata bangunan, pada subzona efektif pariwisata intensitas sedang (W-2), sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
- a. luas persil sarana akomodasi wisata meliputi :
 1. zona pariwisata terpadu minimum 100.000 m² (seratus ribu meter persegi);
 2. hotel bintang minimum 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi);
 3. hotel non bintang minimum 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi);
 4. kondominium hotel (kondotel) minimum 5.000 m² (lima ribu meter persegi);
 5. villa minimum 1000 m² (seribu meter persegi); dan
 6. pondok wisata minimum 500 m² (lima ratus meter persegi);
 - b. GSB minimum 2 x ruang milik jalan dihitung dari as jalan;
 - c. GSP minimum 1,3 x ruang milik jalan dihitung dari as jalan;
 - d. JBBS minimum 2 m (dua meter);
 - e. JBBB minimum 3 m (tiga meter);
 - f. TB maksimal 3 (tiga) lantai;
 - g. jarak antar lantai bangunan minimum 2,75 m (dua koma tujuh puluh lima meter);
 - h. lebar koridor dalam bangunan minimum 2,5 m (dua koma lima meter);
 - i. luas kamar minimum 32 m² (tiga puluh dua meter persegi);
 - j. tinggi pagar depan maksimal 1,8 m (satu koma delapan meter);
 - k. tinggi pagar samping dan belakang maksimal 2,5 m (dua koma lima meter);
 - l. lebar taman telajakan minimum 1 m (satu meter); dan
 - m. tampilan bangunan dan lansekap harus menunjukkan struktur dan bahan berkarakter sesuai ketentuan arsitektur tradisional Bali.

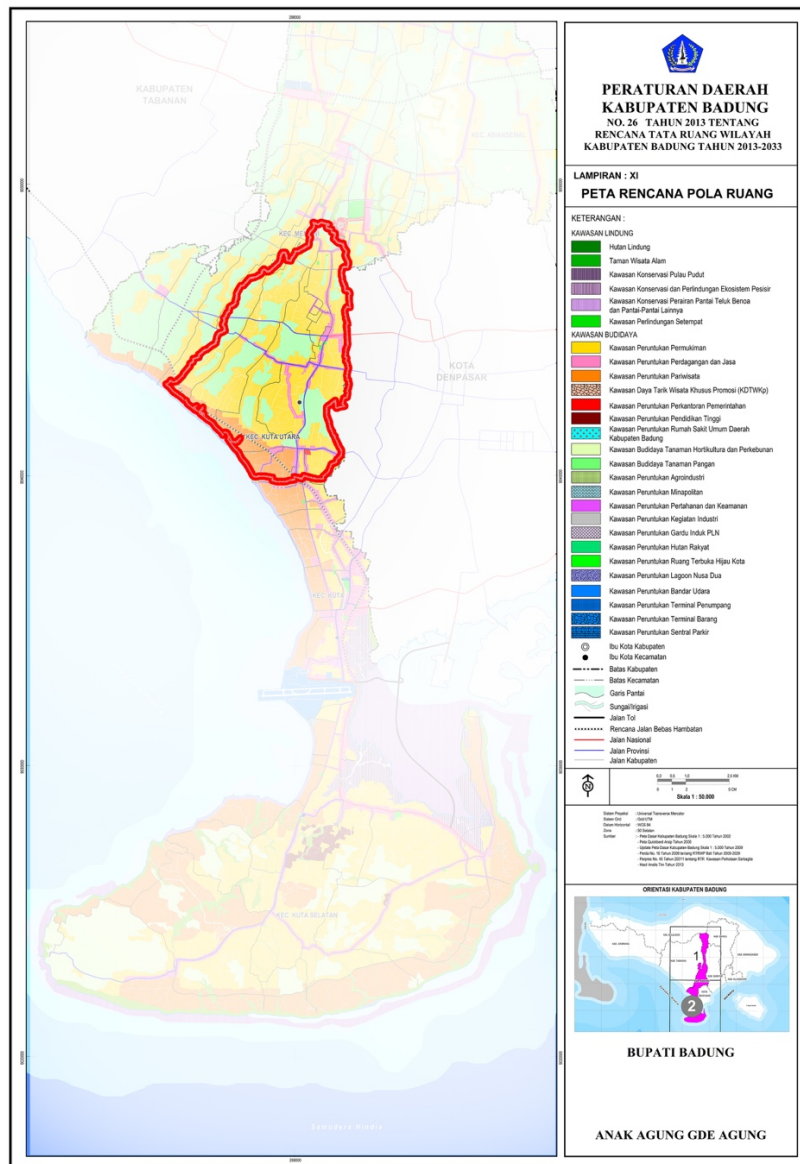
3.3 Tinjauan Kekhasan Wilayah Canggu dan Pengaruhnya Terhadap Rumah Retret

Kekhasan wilayah canggu adalah dibagian pemandangan alamnya yang masih banyak berupa areal persawahan karena terdapat zona budidaya tani yang membuat suasana di desa canggu memiliki ambient yang rileks dan tenang. Daerahnya yang banyak di tuju oleh wisatawan membuat wilayah ini mempunyai nilai lebih dalam membangun rumah retet yang mengusung tema meditatif dan reflektif.

3.4 Tinjauan Rencana Pola Ruang Wilayah Canggu, Badung – Bali

Rencana pola tata ruang desa canggu diperuntukan untuk kawasan permukiman, kawasan budidaya tani, kawasan pariwisata dan kawasan ruang terbuka hijau. Pemilihan site berdasarkan pola ruang kawasan pariwisata dan kawasan permukiman.





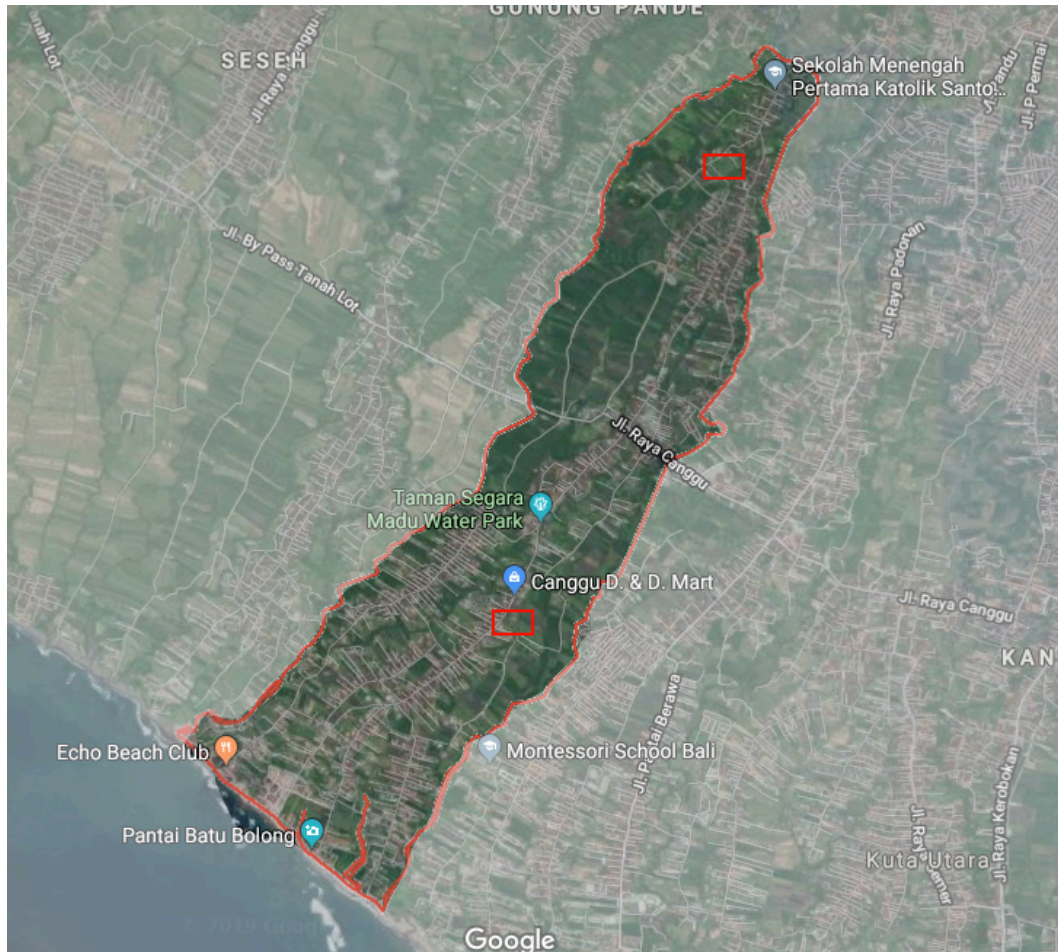
Gambar 3. 1 Peta Rencana Pola Ruang Kabupaten Canggu
 Sumber: Bapeda Provinsi Bali

3.5 Tinjauan Pemilihan Tapak

Tapak yang dipilih masi dalam batas wilayah canggu dan tidak melanggar tata zona ruang yang telah ditentukan pemerintah sekitar.

3.5.1 Alternatif dan Penentuan Lokasi Rumah Retret Yang Meditatif dan

Reflektif



Gambar 3. 2 Peta Batas Wilayah Desa Canggu

Sumber: <https://www.google.co.id/maps/place/Canggu>, diakses Mei 2019

Untuk mempermudah pemilihan dibentuk beberapa kriteria dengan dasar fungsional dan atraktivitas lokasi untuk mendukung kegiatan didalamnya yang membutuhkan kenyamanan meditasi dan rileksasi. Berikut pertimbangan alternatif tapak:

1. Pertimbangan arah dan posisi matahari
2. Pertimbangan zonasi pola tata ruang
3. Pertimbangan kondisi audio pada sekitar tapak
4. Pertimbangan kondisi visual pada sekitar tapak
5. Pertimbangan akses menuju tapak.

Tapak 1

8°38'49.8"S 115°08'26.2"E

Jl. Pantai Batu Bolong, Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung Bali

Luasan site 8.290.37m²



Gambar 3. 3 Site 1 dengan luasan site 8.290.37m²

Sumber: <https://www.google.co.id/maps>, diakses Mei 2019



Gambar 3. 4 suasana site 1

Sumber: <https://www.google.co.id/maps>, diakses Mei 2019

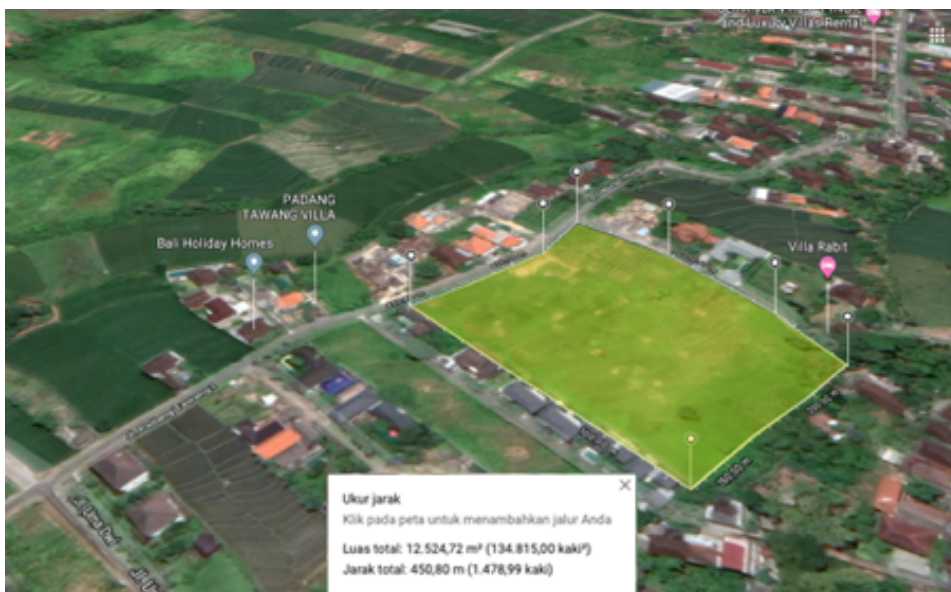
Kelebihan Tapak	Kekurangan Tapak
<ol style="list-style-type: none"> 1. Terdapat djalan utama kearah pusat keramaian 2. View pada site yang mendukung 3. Ruas jalan utama cukup lebar 4. Merupakan lahan kosong 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Luasan pada site yang tidak terlalu luas 2. Berada di pusat keramaian

Tapak 2

8°37'22.3"S 115°09'08.1"E

Jl. Padang Tawang 1, Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung Bali

Luasan site 12.524.72m²



Gambar 3. 5 site 2 dengan luasan site 12.524.72m²
 Sumber: <https://www.google.co.id/maps>, diakses Mei 2019



Gambar 3. 6 suasana site 2
 Sumber: <https://www.google.co.id/maps>, diakses Mei 2019

Kelebihan Tapak	Kekurangan Tapak
<ol style="list-style-type: none"> 1. Teradapat dijalan utama 2. Terdapat diaerah yang cukup sepi 3. Ruas jalan utama cukup lebar 4. Merupakan lahan kosong 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kontur pada site sedikit menurun 2. View pada site kurang mendukung

Tabel 3. 1 Tabel Penilaian Pemilihan Tapak

No	Kriteria	Bobot	Tapak 1		Tapak 2	
			Nilai	Bobot	Nilai	Bobot
1	Pertimbangan Arah Posisi Matahari	50	9	450	9	450
2	Pertimbangan Zonasi Pola Tata Ruang	35	8	280	7	245
3	Pertimbangan Kondisi Audio Pada Tapak	30	6	180	8	240
4	Pertimbangan Kondisi Visual Pada Tapak	45	9	405	7	315
5	Pertimbangan Akses Menuju Tapak	30	9	270	8	240
Total			1585		1490	

Sumber: Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kecamatan Kuta Utara 2015-2035 dan analisis penulis

3.5.2 Kondisi Tapak Terpilih

Tapak terpilih adalah alternatif 1 yaitu yang terletak di Jalan. Batu Bolong, Cunggu, Kecamatan Kuta Utara, Badung-Bali. Tapak dipilih berdasarkan Penilaian dengan kriteria dan aspek yang sesuai dengan penekanan.



Gambar 3. 7 Kondisi Tapak Terpilih

Sumber: <https://www.google.com/maps>, diakses mei 2019

Lokasi site berupa lahan kosong yang diperuntukan untuk wilayah permukiman maupun area wisata. Batas batas dari tapak ini antara lain:

Utara : Permukiman Penduduk

Selatan : Jl. Subak Cunggu, Cunggu

Timur : Areal Persawahan

Barat : Jl. Pantai Batu Bolong, Cunggu

Ukuran dan data tapak:

Luas Total Tapak : 8.290 m²

GSB : 5 meter

KDB : 50%

KLB : 1,5

Tinggi Bangunan : Maksimal 3 lantai.