

MASTER PLAN

Kawasan Khusus di Lombok dan Bali



UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 19 TAHUN 2002
TENTANG HAK CIPTA

PASAL 72
KETENTUAN PIDANA
SANKSI PELANGGARAN

1. Barangsiapa dengan sengaja dan tanpa hak mengumumkan atau memperbanyak suatu Ciptaan atau memberikan izin untuk itu, dipidana dengan pidana penjara paling singkat 1 (satu) bulan dan/atau denda paling sedikit Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah), atau pidana penjara paling lama 7 (tujuh) tahun dan/atau denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).
2. Barangsiapa dengan sengaja menyerahkan, menyiarkan, memamerkan, mengedarkan, atau menjual kepada umum suatu Ciptaan atau barang hasil pelanggaran Hak Cipta atau Hak Terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau denda paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

MASTER PLAN

Kawasan Khusus di Lombok dan Bali

I G. Oka Sindhu Pribadi



PENERBIT ERLANGGA
Jl. H. Baping Raya No. 100
Ciracas, Jakarta 13740
website: www.erlangga.co.id
(Anggota IKAPI)

0077110020

MASTER PLAN KAWASAN KHUSUS DI LOMBOK DAN BALI

Hak Cipta © 2021 pada Penulis
Hak Terbit pada Penerbit Erlangga

Penulis:
Dr.-Ing. Ir. I G. Oka Sindhu Pribadi, M.Sc., M.M.

Editor:
Lemeda Simarmata

Desain Cover:
Edith Natasha

Buku ini diset dan dilayout oleh Bagian Produksi Penerbit Erlangga
dengan Power MacPro

24 23 22 21 4 3 2 1

Dilarang keras mengutip, memfotokopi, atau memperbanyak dalam bentuk apapun, baik sebagian maupun keseluruhan isi buku ini, serta memperjualbelikannya tanpa izin tertulis dari Penerbit Erlangga.

© HAK CIPTA DILINDUNGI OLEH UNDANG-UNDANG

Buku ini tersusun terutama atas kontribusi:

*Ditjen Penataan Ruang, Kementerian PU – PT Dwikarsa Envacotama
dalam kegiatan “Penyusunan Master Plan dan Perencanaan Teknis Pembangunan RTH di
Green Belt Waduk Batujai Lombok Tengah – NTB”, tahun 2015*

dan

*BPIW, Kementerian PUPR – PT Tigacakra Gemakarya
dalam kegiatan “Penyusunan Studi Kelayakan dan Pradesain Kawasan Prioritas pada
Kawasan Metropolitan Sarbagita”,
tahun 2016*

TENTANG PENGARANG



Dr.-Ing. Ir. I G. Oka Sindhu Pribadi, M.Sc., M.M. (IAI., AA., GP, IAP.) memperoleh gelar sarjana (Ir.) di Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS), Surabaya dan M.M. dari Sekolah Tinggi PPM, Jakarta. Gelar Master of Science (M.Sc) di bidang infrastruktur dan Doktor Ingenieur (Dr.-Ing.) di bidang arsitektur dan perencanaan kota diperolehnya di Universitas Stuttgart, Jerman.

Pemegang Sertifikat Keahlian di bidang Arsitektur (IAI), Green Building (GP), Perencanaan Wilayah dan Kota (IAP), dan Sertifikat Asean Architect (AA) ini adalah arsitek dan perencana kota yang berpengalaman sejak 1990. Profesional di bidang pengembangan dan perencanaan kota, arsitektur, manajemen properti dan akademik. Arsitek di perumahan, kantor, mall, apartemen hingga rumah sakit, desainer interior, serta arsitek rancang kota. Ahli Utama Perencanaan Wilayah dan Kota untuk Program Pengembangan Terpadu, RTRW, Master Plan/RDTR, RTB, Study of HBU (Highest and Best Use) dan Feasibility Study serta kegiatan perkotaan lainnya. Sejak 1995 aktif sebagai dosen di Program Sarjana dan Pascasarjana di Jurusan Arsitektur Universitas Trisakti dan Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Tarumanagara

PRAKATA

Puji syukur kami panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa karena berkat karunia-Nya, kami dapat menyelesaikan penulisan buku Master Plan Kawasan Khusus di Lombok dan Bali.

Buku yang ditujukan bagi mahasiswa, profesional, pemerintah daerah, insan arsitektur, urban planning, urban design, dll. ini membahas dua topik utama: *Master Plan Greenbelt Waduk Batujai, Praya, Lombok Tengah* dan *Master Plan Kawasan Prioritas Sarbagita, Bali* yang menjadi kawasan perkotaan dengan laju perkembangan yang cepat. Kedua kawasan ini menjadi bagian dari rencana pengembangan yang didukung Kementerian PUPR.

Master plan yang dibutuhkan oleh Pemerintah Daerah sebagai arahan perencanaan kawasan ini, berorientasi kepada RTRW dan RDTR yang digunakan dalam periode waktu tertentu sebagai dasar dalam pengambilan kebijakan bagi pemangku kepentingan pengembangan perkotaan di dua kawasan tersebut.

Buku ini tersusun berkat kerjasama tim yang baik dan dukungan dari Kementerian PU (Ditjen Penataan Ruang), Kementerian PUPR (BPIW), Pemda Kabupaten Lombok Tengah, Pemda Kawasan Sarbagita, PT Dwikarsa Envacotama, PT Tigacakra Gemakarya, serta berbagai pihak lain yang terlibat, khususnya Bp. Endra Atmawidjaja, ST., M.Sc., DEA., Bp. Dr. Eko Budi Kurniawan, S.T., M.Sc., Ibu Ir. Annie Udiani Kumoro, dan Ibu Ir. Meilantry Maskan. Untuk itu, apresiasi dan ucapan terima kasih kami sampaikan atas peran serta, partisipasi dan kontribusinya dalam pembuatan buku ini.

Terima kasih juga untuk Ir. Dewanti Oktantina, M.Sc., MBA., Shirley Angganita Jodhie Ririhena, S.T., dan Nadhira Rizky Yanti, S.P.W.K. Atas kontribusi dalam pembuatan layout naskah ini serta Dr. Ir. Rustam Hakim Manan, M.T., Made Devi, S.T., dan Edra Tathia, S.T. untuk materi studi tentang Waduk Batujai, Lombok Tengah, serta Renita, S.T., M.Ars., Meyriana Kesuma, S.T., M.T., Regina Suryadaja, S.T., M.T., Bunga Jasmine Nadia, S.T., dan Deoannisaa Farajatsi, S.T. untuk materi studi Sarbagita, Bali.

Penulis menyadari akan kekurangan dalam buku ini. Untuk itu, kami mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun untuk perbaikan di dalam penulisan buku-buku berikutnya. Semoga buku ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua.

Jakarta, Maret 2021

Penulis

DAFTAR ISI

Tentang Pengarang.....	vi
Prakata	vii
Daftar Isi	viii
Daftar Gambar	xiii
Daftar Tabel	xvii
BAB 1: PENDAHULUAN	2
BAB 2: KAJIAN LITERATUR MASTER PLAN.....	5
A. MASTER PLAN.....	5
B. MASTER PLAN RUANG TERBUKA HIJAU	6
C. MASTER PLAN KAWASAN METROPOLITAN.....	9
D. MASTER PLAN KOTA BUDAYA	11
BAB 3: MASTER PLAN GREENBELT WADUK BATUJAI, PRAYA, LOMBOK TENGAH	14
A. PENDAHULUAN.....	14
B. PENDEKATAN.....	16
PENDEKATAN YURIDIS NORMATIF	16
PENDEKATAN PARTISIPATIF DAN FASILITATIF	16
Pendekatan Partisipatif	17
Peningkatan Kapasitas	17
Pendekatan Eksploratif	17
Pendekatan Spasial	17
Pendekatan Master Plan.....	18
C. GAMBARAN UMUM KAWASAN PERENCANAAN	22
PERAN WADUK BATUJAI DALAM LOMBOK TENGAH.....	22
GAMBARAN UMUM KABUPATEN LOMBOK TENGAH.....	22
D. ANALISIS KAWASAN PERENCANAAN WADUK BATUJAI.....	23
ANALISIS FISIK	23
Analisis Site dan Topografi.....	23
Analisis Geologi dan Tanah	24
Analisis Hidrologi.....	24
Analisis Vegetasi	24

	Analisis Pemanfaatan Lahan dan Ruang Terbangun	25
	Analisis Aksesibilitas	27
	Analisis View	28
	Analisis SWOT	28
	ANALISIS NON-FISIK	29
	KAJIAN LINGKUNGAN	31
	Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Lombok Tengah	31
	Identifikasi Awal Dampak Lingkungan	31
	LAND USE EKSISTING	33
E.	KONSEP MASTER PLAN	34
	VISI PEMBANGUNAN RTH GREENBELT WADUK BATUJAI	34
	KONSEP PEMINTAKATAN (ZONING)	34
	KRITERIA PEMANFAATAN RUANG	34
	Kriteria Penetapan Isi dari Visi Pembangunan	34
	Kriteria Penyusunan Konsep Perancangan Struktur Tata Bangunan dan Lingkungan	35
	Kriteria Penyusunan Konsep Komponen Perancangan Kawasan	35
	Kriteria Penetapan Blok-Blok Pengembangan Kawasan dan Program Penanganan	35
	MASTER PLAN TERPILIH	35
	KONSEP PENGEMBANGAN SOFTSCAPE DAN HARDSCAPE	38
	Pictures – Vista – View	38
	Painting – Scenery	38
	Tropical Garden	38
	Alami-Natural	38
	Keanekaragaman Jenis Tumbuhan RTH Greenbelt Batujai	39
	Konservasi Potensi Alam Waduk Batujai	39
	Zona Penyangga	39
	KONSEP PENATAAN JENIS TANAMAN	40
	Potongan Rancangan	40
	KONSEP PENCAPAIAN DAN SIRKULASI	41
	Konsep Pencapaian Makro	41
	Konsep Pencapaian Mikro	43
	KONSEP PENGEMBANGAN INFRASTRUKTUR ATAU PSU DAN BANGUNAN PENDUKUNG	43
F.	PENGEMBANGAN MASTER PLAN	43
	PENGEMBANGAN MASTER PLAN BERDASARKAN KONSEP MASTER PLAN TERPILIH	43
	KONSEP DASAR PERANCANGAN SITE PLAN ZONASI	44
	SITE PLAN KAWASAN A1	45
	Pengembangan Pola Ruang	45
	Pra-Rancangan	45

	Kegiatan dan Program Ruang.....	47
	SITE PLAN KAWASAN A2.....	48
	Pengembangan Pola Ruang.....	48
	Pra-Rancangan	48
	Kegiatan dan Program Ruang.....	49
	SITE PLAN KAWASAN A3.....	50
	Pengembangan Pola Ruang.....	50
	Pra-Rancangan	51
	Kegiatan dan Program Ruang.....	52
	SITE PLAN KAWASAN A (KESELURUHAN).....	53
G.	PERANCANGAN MASTER PLAN	54
	ZONING GREENBELT	54
	MASTER PLAN GREENBELT.....	54
	PERANCANGAN ZONA 1	60
	Kriteria Desain.....	60
	Karakter Area	60
	Lansekap, Bangunan, Infrastruktur.....	60
	PERANCANGAN ZONA 2	61
	Kriteria Desain.....	61
	Karakter Area	63
	Lansekap, Bangunan, Infrastruktur.....	63
	PERANCANGAN ZONA 3	63
	Kriteria Desain.....	63
	Karakter Area	65
	Lansekap, Bangunan, Infrastruktur.....	65
H.	ILUSTRASI 3D MASTER PLAN GREENBELT WADUK BATUJAI.....	66
	ZONA 1	67
	ZONA 2	71
	ZONA 3	75
BAB 4: MASTER PLAN KAWASAN PRIORITAS SARBAGITA, BALI		82
A.	PENDAHULUAN.....	82
	LATAR BELAKANG	82
	PROFIL KAWASAN SARBAGITA	83
B.	KONDISI WILAYAH	83
	KAWASAN STRATEGIS.....	84
	ARAH PERTUMBUHAN KAWASAN PERKOTAAN.....	84
	PENGEMBANGAN KAWASAN SARBAGITA	84
C.	KONSEP DAN STRATEGI PENGEMBANGAN KAWASAN SARBAGITA.....	85
	KONSEP PENGEMBANGAN KAWASAN SARBAGITA	85
	STRATEGI PENGEMBANGAN KAWASAN SARBAGITA.....	85
D.	RENCANA PENGEMBANGAN.....	86
	RENCANA PENGEMBANGAN PARIWISATA	86
	Sarbagita City Tour	86

	Badung Sustainable Marine and MICE Centre	86
	Gianyar Cultural and Community Based Tourism	86
	Tabanan Eco-Tourism Based Culture and Natural Tourism	86
	RENCANA PENGEMBANGAN KAWASAN PRIORITAS	86
	Rencana Pengembangan Kawasan Prioritas Kuta	86
	Rencana Pengembangan Kawasan Prioritas Ubud	87
E.	KRITERIA PEMILIHAN KAWASAN DAN PEMILIHAN	
	KAWASAN PRIORITAS	87
	KRITERIA PEMILIHAN KAWASAN PRIORITAS	87
	Kawasan Berdekatan dengan Jalan Penting atau Utama	87
	Kawasan Memiliki Batasan Fisik yang Jelas	88
	Kemudahan Suplai Air Bersih	88
	Kemudahan Sarana IPAL	88
	Kemudahan Akses dengan Sarana TPA/TPS	89
	Lingkungan Sekitar Memiliki Fungsi yang Beragam	89
	Lingkungan Sekitar Memiliki Fungsi yang Berdaya Tarik	89
	Kawasan Berada dalam Kawasan dapat Dibangun dan Dikembangkan	90
	Berada dalam Kawasan Aman dari Bencana Alam	90
	Dilewati Transportasi Umum (Trans-Sarbagita)	90
	PEMILIHAN KAWASAN PRIORITAS	91
	Pemilihan Kawasan Prioritas 1 Alternatif 1	91
	Pemilihan Kawasan Prioritas 1 Alternatif 2	94
	Pemilihan Kawasan Prioritas 1 Alternatif 3	97
	Pemilihan Kawasan Prioritas 1 Alternatif 4	100
	Pemilihan Kawasan Prioritas 2	103
	PEMILIHAN AREA PRADESAIN (40 HA) DARI KAWASAN PRIORITAS 1	106
	Pemilihan Area Pradesain 1	106
	Pemilihan Area Pradesain 2	107
	Pemilihan Area Pradesain 3	109
	Pemilihan Area Pradesain 4	110
	PERBANDINGAN PENILAIAN ALTERNATIF 1-4 PADA	
	KAWASAN PRIORITAS 1 DAN 2	112
F.	ANALISIS STUDI KELAYAKAN	114
	TAHAPAN STUDI KELAYAKAN	114
	ANALISIS ASPEK FISIK	114
	Kependudukan Kabupaten Gianyar	116
	Ekonomi Kabupaten Gianyar	117
	Aspek Lokasi Kawasan Prioritas Terpilih	120
	ANALISIS ASPEK LEGAL	131
	Perbandingan Penggunaan Lahan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah	132
	Status Kepemilikan Lahan Pengembangan	134
	ANALISIS ASPEK SOSIAL BUDAYA	135
	Konsep Tri Hita Karana	135

	Gianyar Kota Pusaka	137
	Desa Pakraman	137
	ANALISIS ASPEK PASAR	138
	Analisis Pasar Makro	138
	Analisis Kebutuhan Fasilitas	140
	Analisis Pasar Mikro	144
	KONSEP PENGEMBANGAN ATAU PERBANDINGAN	146
G.	PENERAPAN KONSEP AREA PRADESAIN	149
	KAWASAN PRIORITAS 1 DAN AREA PRADESAIN TERPILIH	149
	SARANA DAN PRASARANA DI KAWASAN PRIORITAS 1 TERPILIH	152
	Perdagangan dan Jasa	152
	Kesehatan, Pendidikan, dan Shelter Trans-Sarbagita	152
	Peribadatan dan Objek Daya Tarik Wisata	152
	KONSEP DESAIN ANTAR KAWASAN PRIORITAS 1 TERPILIH DENGAN AREA PRADESAIN TERPILIH	154
	PENERAPAN KONSEP PADA AREA PRADESAIN	154
	Usulan 1	155
	Usulan 2	157
	Usulan 3	158
	PENERAPAN KONSEP TERPILIH PADA AREA PRADESAIN TERPILIH	158
	Pusat Budaya	161
	Museum	162
	Pemerajan (Pura)	163
	Gedung Serbaguna	164
	Pusat Kegiatan A	164
	Inner Court + Area Parkir Pusat	165
	Amfiteater	166
	Pusat Jajanan Tradisional	167
	Hotel Bintang 4	168
	Institut Kesenian dan Budaya	168
	Resort	169
	Outbond dan Camping Area	169
	Perumahan atau Real Estate	170
H.	ANALISIS FINANSIAL	171
	RENCANA PENGEMBANGAN	171
	TAHAPAN PENGEMBANGAN	172
	TAHAPAN KERJASAMA	179
I.	KESIMPULAN	180
	STUDI KELAYAKAN DAN PRADESAIN	180
	Daftar Pustaka	185

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1	Peta Lokasi Waduk Batujai.....	15
Gambar 3.2	Kondisi Visual Greenbelt Waduk Batujai.....	16
Gambar 3.3	Kecamatan-Kecamatan di Sekitar Waduk Batujai.....	23
Gambar 3.4	Analisis Pemanfaatan Lahan dan Ruang Terbangun.....	26
Gambar 3.5	Aksesibilitas Menuju dan di Dalam Kawasan Perencanaan	27
Gambar 3.6	Land Use Eksisting di dalam Kawasan Perencanaan	33
Gambar 3.7	Ilustrasi Penilaian Komponen Aksesibilitas	37
Gambar 3.8	Potongan Rancangan Pedestrian dan Aksesibilitas.....	41
Gambar 3.9	Potongan Rancangan Penghijauan.....	42
Gambar 3.10	Potongan Rancangan Penghijauan pada Sempadan Waduk.....	42
Gambar 3.11	Bagan Konsep Eco Nature Park	44
Gambar 3.12	Pra-Rancangan Zona 1.....	46
Gambar 3.13	Pra-Rancangan Zona 2.....	49
Gambar 3.14	Pra-Rancangan Zona 3.....	51
Gambar 3.15	Site Plan Kawasan A Zona 1, 2, dan 3.....	53
Gambar 3.16	Site Plan Kawasan A Keseluruhan.....	55
Gambar 3.17	Master Plan Greenbelt Waduk Batujai.....	56
Gambar 3.18	Master Plan Zona A dan Zona B Waduk Batujai.....	57
Gambar 3.19	Master Plan Zona C dan Zona D Waduk Batujai.....	58
Gambar 3.20	Master Plan Zona E dan Zona F Waduk Batujai	59
Gambar 3.21	Site Plan Zona 1	62
Gambar 3.22	Site Plan Zona 2	64
Gambar 3.23	Site Plan Zona 3.....	66
Gambar 3.24	Zona 1 Tampak Atas	67
Gambar 3.25	Main Entrance Zona 1	67
Gambar 3.26	Jalan Utama (<i>Boulevard</i>) Zona 1.....	68
Gambar 3.27	Bike Track dan Pedestrian Way.....	68
Gambar 3.28	Musholla di Zona 1	69
Gambar 3.29	Exhibition Point Park.....	69
Gambar 3.30	Signage Exhibition Point Park.....	70
Gambar 3.31	Resto Madisa di Zona 1.....	70
Gambar 3.32	Zona 2 Tampak Atas	71
Gambar 3.33	Main Entrance Zona 2.....	71
Gambar 3.34	Jalan Utama (<i>Boulevard</i>) Zona 2.....	72
Gambar 3.35	Open Space Zona 2	72
Gambar 3.36	Bike Track dan dan Gazebo di Taman Zona 2	73

Gambar 3.37	Playground Zona 2	73
Gambar 3.38	Musholla dan Toilet Zona 2.....	74
Gambar 3.39	Playground dan Plaza Penerima Zona 2	74
Gambar 3.40	Zona 3 Tampak Atas	75
Gambar 3.41	Main Entrance Zona 3	75
Gambar 3.42	Jalan Utama (<i>Boulevard</i>) Zona 3.....	76
Gambar 3.43	Tempat Penyewaan Sepeda Zona 3	76
Gambar 3.44	Taman dan Bangku Taman Zona 3.....	77
Gambar 3.45	Playground Zona 3	77
Gambar 3.46	Gazebo dan Jalur Khusus Pejalan Kaki Zona 3.....	78
Gambar 3.47	Signage Community Point Park	78
Gambar 4.1	Lokasi Kawasan Prioritas 1 Alternatif 1 terhadap Sarbagita	91
Gambar 4.2	Alasan Pemilihan Kawasan Prioritas 1 Alternatif 1 – Bagian 1	92
Gambar 4.3	Alasan Pemilihan Kawasan Prioritas 1 Alternatif 1 – Bagian 2	93
Gambar 4.4	Lokasi Kawasan Prioritas 1 Alternatif 2 terhadap Sarbagita	94
Gambar 4.5	Alasan Pemilihan Kawasan Prioritas 1 Alternatif 2 – Bagian 1	95
Gambar 4.6	Alasan Pemilihan Kawasan Prioritas 1 Alternatif 2 – Bagian 2	96
Gambar 4.7	Lokasi Kawasan Prioritas 1 Alternatif 3 terhadap Sarbagita	97
Gambar 4.8	Alasan Pemilihan Kawasan Prioritas 1 Alternatif 3 – Bagian 1	98
Gambar 4.9	Alasan Pemilihan Kawasan Prioritas 1 Alternatif 3 – Bagian 2	99
Gambar 4.10	Lokasi Kawasan Prioritas 1 Alternatif 4 terhadap Sarbagita	100
Gambar 4.11	Alasan Pemilihan Kawasan Prioritas 1 Alternatif 4 – Bagian 1	101
Gambar 4.12	Alasan Pemilihan Kawasan Prioritas 1 Alternatif 4 – Bagian 2	102
Gambar 4.13	Lokasi Kawasan Prioritas 2 terhadap Sarbagita	103
Gambar 4.14	Lokasi Kawasan Prioritas 2 terhadap Bali dan Jalur WPS.....	104
Gambar 4.15	Alasan Pemilihan Kawasan Prioritas 2 – Bagian 1	104
Gambar 4.16	Alasan Pemilihan Kawasan Prioritas 2 – Bagian 2	105
Gambar 4.17	Lokasi Area Pradesain 1 terhadap Sarbagita	106
Gambar 4.18	Alasan Pemilihan Area Pradesain 1 – Bagian 1	106
Gambar 4.19	Alasan Pemilihan Area Pradesain 1 – Bagian 2	107
Gambar 4.20	Lokasi Area Pradesain 2 terhadap Sarbagita	107
Gambar 4.21	Alasan Pemilihan Area Pradesain 2	108
Gambar 4.22	Lokasi Area Pradesain 3 terhadap Sarbagita	109
Gambar 4.23	Alasan Pemilihan Lokasi Area Pradesain 3 – Bagian 1	109
Gambar 4.24	Alasan Pemilihan Lokasi Area Pradesain 3 – Bagian 2	110
Gambar 4.25	Lokasi Area Pradesain 4 terhadap Sarbagita	110
Gambar 4.26	Alasan Pemilihan Lokasi Area Pradesain 4	111
Gambar 4.27	Perbandingan Alternatif Kawasan Prioritas 1 dan 2 Terpilih dengan Rencana Pengembangan Pemda.....	112
Gambar 4.28	Alur atau Proses dalam Pelaksanaan Studi Kelayakan.....	115
Gambar 4.29	Fungsi di Lima Kawasan Kabupaten Gianyar.....	116
Gambar 4.30	Kepadatan Penduduk Kabupaten Gianyar Tahun 2014.....	117
Gambar 4.31	Sebaran PDRB per Kapita per Kecamatan Kabupaten Gianyar.....	118
Gambar 4.32	Detail Lokasi Kawasan Prioritas Terpilih yang Berada di Wilayah Kabupaten Gianyar	121
Gambar 4.33	Kondisi Batas Lahan pada Lokasi Pengembangan Prioritas Terpilih.....	121

Gambar 4.34	Aksesibilitas dari dan Menuju Kawasan Prioritas Pengembangan	122
Gambar 4.35	Kondisi di Sekitar Radius 5–10 Km dari Lokasi Pengembangan	123
Gambar 4.36	Pengembangan di Radius 1–2 Km dari Lokasi Pengembangan Prioritas	123
Gambar 4.37	Pengembangan di Radius 3–7 Km dari Lokasi Pengembangan Prioritas	124
Gambar 4.38	Peta Sistem Prasarana Utama Kabupaten Gianyar	125
Gambar 4.39	Visibilitas dari Kawasan Pengembangan	126
Gambar 4.40	Penggunaan Lahan Eksisting	127
Gambar 4.41	Pembagian Tapak	127
Gambar 4.42	Penilaian Fisik terhadap Nilai Lahan Pengembangan Prioritas	128
Gambar 4.43	Rencana Penggunaan Lahan Kabupaten Gianyar dalam RTRW	133
Gambar 4.44	Perbandingan Kondisi Lahan Eksisting pada Lokasi Pengembangan Prioritas terhadap Kondisi Rencana Penggunaan Lahan dalam Dokumen RTRW	134
Gambar 4.45	Status Kepemilikan pada Lokasi Prioritas Pengembangan	135
Gambar 4.46	Konsep Arah Orientasi Ruang dan Konsep Sanga Mandala yang Menjadi Kekuatan Budaya Sosial Masyarakat Bali	136
Gambar 4.47	Kebudayaan dan Kesenian Masyarakat Bali	137
Gambar 4.48	Sistem Pemerintahan Desa Pakraman di Bali	138
Gambar 4.49	Jumlah Wisatawan Asing di Bali	139
Gambar 4.50	Kondisi Performa Hotel di Pulau Bali	140
Gambar 4.51	Data Jumlah Pengunjung Wisatawan ke Kabupaten Gianyar	144
Gambar 4.52	Kondisi Perumahan yang Ada di Sekitar Lokasi Pengembangan Prioritas	145
Gambar 4.53	Kondisi Komersial yang Ada di Sekitar Lokasi Pengembangan Prioritas	146
Gambar 4.54	Zoning Area 40 ha	150
Gambar 4.55	Lokasi Area Pradesain Terpilih terhadap Kawasan Prioritas 1 Terpilih	151
Gambar 4.56	Batasan Wilayah di dalam Kawasan Prioritas Terpilih	151
Gambar 4.57	Peta Titik Sarana Pedagangan dan Jasa	152
Gambar 4.58	Peta Titik Sarana Kesehatan, Pendidikan dan Shelter di Kawasan Prioritas 1 Terpilih	153
Gambar 4.59	Peta Titik Sarana Peribadatan dan Objek Daya Tarik Wisata	153
Gambar 4.60	Penempatan Titik Kegiatan Primer dan Sekunder	154
Gambar 4.61	Konsep Sanga Mandala	155
Gambar 4.62	Penerapan Konsep Sanga Mandala pada Usulan 1	156
Gambar 4.63	Penempatan Jalur dan Pos Pusat Kegiatan dalam Area Pradesain Usulan 1 ...	156
Gambar 4.64	Penerapan Konsep Sanga Mandala pada Usulan 2	157
Gambar 4.65	Gambar Penempatan Jalur dan Pos Pusat Kegiatan dalam Area Pradesain Usulan 2	158
Gambar 4.66	Penerapan Konsep Sanga Mandala pada Usulan 3	159
Gambar 4.67	Penempatan Jalur dan Pos Pusat Kegiatan dalam Area Pradesain Usulan 3 ...	159
Gambar 4.68	Hasil Zoning Tahapan Studi Kelayakan	160
Gambar 4.69	Penempatan Fungsi Bangunan di Area Pradesain Terpilih	160
Gambar 4.70	Ground Plan Pusat Budaya dan View Sekitar Pusat Budaya	161
Gambar 4.71	Ground Plan dan View di Sekitar Museum	162
Gambar 4.72	Site Plan dan View Sekitar Pemerajan (Pura)	163
Gambar 4.73	Site Plan Gedung Serbaguna pada Area Pradesain	164
Gambar 4.74	Ground Plan Pusat Kegiatan A pada Area Pradesain	164

Gambar 4.75	Site Plan dan View Sekitar Inner Court dan Area Parkir Pusat	165
Gambar 4.76	Site Plan dan View Sekitar Amfiteater.....	166
Gambar 4.77	Site Plan dan View Sekitar Pusat Jajanan Makanan Tradisional	167
Gambar 4.78	Site Plan dan View Sekitar Hotel Bintang 4.....	168
Gambar 4.79	Site Plan dan View Sekitar Institut Kesenian dan Budaya.....	169
Gambar 4.80	Ground Plan Resort dan View Sekitar Resort.....	170
Gambar 4.81	Plan Area Outbond dan Camping Area pada Area Pradesain	171
Gambar 4.82	Site Plan Area Perumahan atau Real Estate pada Area Pradesain.....	171

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1	Identifikasi Awal Dampak Potensial.....	32
Tabel 3.2	Skoring dan Perbandingan Potensi Wilayah untuk Master Plan Terpilih	36
Tabel 3.3	Kegiatan dan Program Ruang Zona 1	47
Tabel 3.4	Kegiatan dan Program Ruang Zona 2	49
Tabel 3.5	Kegiatan dan Program Ruang Zona 3	52
Tabel 4.1	Strategi Pengembangan Kawasan Sarbagita	85
Tabel 4.2	Penilaian Alternatif 1 – 4 pada Kawasan Prioritas 1.....	113
Tabel 4.3	Penilaian Alternatif 1 pada Kawasan Prioritas 2	114
Tabel 4.4	Kondisi Investasi di Kabupaten Gianyar Tahun 2014.....	119
Tabel 4.5	Jarak dan Waktu Tempuh dari Beberapa Lokasi ke Lokasi Pengembangan	122
Tabel 4.6	Pembagian Zona dan Karakteristik Masing-Masing Zona di Kawasan Perencanaan	128
Tabel 4.7	Penilaian Kondisi Lahan per Zonasi	129
Tabel 4.8	Analisis SWOT	131
Tabel 4.9	Kebutuhan Fasilitas Pendidikan di Kabupaten Gianyar Berdasarkan SNI.....	142
Tabel 4.10	Kebutuhan Fasilitas Kebudayaan dan Seni di Kabupaten Gianyar Berdasarkan SNI.....	143
Tabel 4.11	Potensi Pengembangan pada Lokasi Pengembangan Prioritas.....	147
Tabel 4.12	Potensi Fungsi Pengembangan di Lokasi Pengembangan Prioritas	148
Tabel 4.13	Perhitungan Luasan terhadap Masing-Masing Zona di Lokasi Pengembangan Prioritas	150
Tabel 4.14	Zoning Rencana Pengembangan dan Rencana Luas Pengembangan	172
Tabel 4.15	Staging Pengembangan	173
Tabel 4.16	Waktu Pengembangan.....	174
Tabel 4.17	Pengembangan Tahap 1	175
Tabel 4.18	Pengembangan Tahap 2	176
Tabel 4.19	Pengembangan Tahap 3	177
Tabel 4.20	Pengembangan Tahap 4	178
Tabel 4.21	Kesimpulan Analisis Finansial per Tahap	179
Tabel 4.22	Tahapan Pengembangan Pemerintah Alternatif 1	180
Tabel 4.23	Tahapan Pengembangan Pemerintah Alternatif 2	180



1



Pendahuluan

Dengan berkembangnya kota yang diiringi dengan pertumbuhan penduduknya, maka arah dan kualitas perubahannya menjadi perhatian semua *stakeholder* pembangunan kota. Karena lahan terbatas, sering kali kota dibangun dengan kurang memperhatikan keseimbangan penggunaan lahan sebagai ruang terbangun, ruang terbuka, dan ruang terbuka hijau.

Salah satu pengembangan Ruang Terbuka Hijau (RTH) adalah dengan mengembangkan *greenbelt* (sabuk hijau) yang merupakan RTH publik. Greenbelt berfungsi sebagai daerah penyangga untuk membatasi perkembangan penggunaan lahan (seperti sebagai batas kota atau pemisah kawasan). Selain itu greenbelt juga berperan sebagai batas karakter aktivitas satu dengan yang lainnya agar tidak saling mengganggu dan berfungsi sebagai pengaman terhadap faktor negatif lingkungan sekitar, serta menjadi pemersatu kawasan di sekitarnya. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Pasal 29 menyatakan bahwa RTH di kawasan perkotaan memiliki proporsi paling sedikit 30% dari luas wilayah kota dengan komposisi 20% merupakan RTH publik dan 10% merupakan RTH privat. Peraturan

Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, Pasal 36 ayat (1) menyatakan bahwa rencana penyediaan dan pemanfaatan wilayah kota terbuka hijau publik dalam rencana tata ruang wilayah kota paling sedikit 20% dari luas wilayah kota. Penyediaan RTH di kawasan perkotaan juga sejalan dengan pengembangan kota hijau di Indonesia sebagai respons atas rendahnya kualitas ruang perkotaan dan sebagai langkah mitigasi dan adaptasi terhadap perubahan iklim. Penyediaan RTH memerlukan gerak bersama seluruh unsur pemangku kepentingan kota. Pada tahun 2011, Direktorat Jenderal Penataan Ruang Kementerian Pekerjaan Umum (PU) memprakarsai Program Pengembangan Kota Hijau (P2KH). Program tersebut diawali dengan penggalangan prakarsa dan komitmen kota/kabupaten untuk mewujudkan Kota Hijau melalui perumusan *local action plan* atau Rencana Aksi Kota Hijau (RAKH).

Salah satu atribut yang menjadi fokus dalam P2KH adalah terkait '*green open space*' yakni berupa peningkatan kualitas dan kuantitas RTH sesuai dengan karakteristik kota/kabupaten. Hal ini tentunya sejalan dengan tujuan dari P2KH yaitu meningkatkan kualitas ruang kota khususnya melalui perwujudan RTH 30% sekaligus implementasi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) kota/kabupaten.

Kabupaten Lombok Tengah merupakan salah satu peserta P2KH di Provinsi Nusa Tenggara Barat. Luas wilayah kabupaten mencapai 1.208 km² serta jumlah penduduk tahun 2015 sebanyak ±900 ribu jiwa. Kota Praya sebagai ibukota Kabupaten Lombok Tengah sampai saat ini hanya mempunyai ruang terbuka hijau publik seluas 1.400 ha atau 6,69% dari luas Kota Praya.

Saat ini, kawasan greenbelt Waduk Batujai di Praya belum optimal dan sebagian besar dimanfaatkan sebagai areal sawah yang digarap oleh masyarakat di sekitar waduk. Pemanfaatan kawasan greenbelt sebagai areal pesawahan menjadi salah satu sebab meningkatnya laju sedimentasi di Waduk Batujai. Tentunya, sedimentasi tersebut berdampak pada menurunnya fungsi Waduk Batujai sebagai sumber air baku irigasi dan air bersih, bangunan pengendali banjir, dan sebagai area perikanan darat serta pariwisata.

Untuk itu, dalam rangka meningkatkan fungsi dan kualitas greenbelt di Waduk Batujai, perlu dilakukan pembuatan Master Plan yang berfungsi sebagai panduan dasar arah perkembangannya untuk menjadi objek yang mempunyai nilai ekonomi, sosial, dan budaya masyarakat sekitarnya.

Kawasan perkotaan atau metropolitan di Indonesia saat ini meluas secara horizontal (*sprawl*) ke kawasan pinggiran dengan lahan hijau yang berkurang terkait intensifnya lahan terbangun. Sebagai akibatnya, ruang untuk berinteraksi sosial menjadi terbatas karena kurangnya ketersediaan lahan untuk ruang terbuka. Untuk menghadapi permasalahan keterbatasan ketersediaan lahan dan efisiensi penyediaan infrastruktur, perlu dibuatkan rencana pengembangan kawasan perkotaan Indonesia.

Seperti halnya di Lombok Tengah, kawasan perkotaan di Bali juga menjadi perhatian dalam pengembangannya. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Nasional telah ditetapkan 7 Kawasan Metropolitan di Indonesia sebagai Kawasan Strategis Nasional (KSN) Perkotaan yang diprioritaskan

penanganannya. Salah satunya adalah Metropolitan Sarbagita yang meliputi Kota Denpasar, Kabupaten Badung, Kabupaten Gianyar, dan Kabupaten Tabanan. Rencana Tata Ruang Metropolitan Sarbagita juga telah ditetapkan dalam Perpres Nomor 45 Tahun 2011 dan kemudian direvisi dalam Perpres 51 Tahun 2014.

Selain Rencana Pengembangan Kawasan Metropolitan Sarbagita yang telah disusun pada tahun 2015, perlu disusun studi kelayakan infrastruktur pada kawasan prioritas di Metropolitan Sarbagita Bali untuk memastikan peran pengembangannya dapat sesuai kebutuhan pasar dan para pemangku kepentingan pembangunan Kawasan Metropolitan Sarbagita. Hal ini dimaksudkan agar Rencana Pengembangan Kawasan Metropolitan dapat diimplementasikan melalui dukungan infrastruktur dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dan pengembangan kawasan prioritasnya. Untuk itu, selain Studi Kelayakan Infrastruktur, pradesain Kawasan Prioritas juga perlu dibuat untuk mencapai acuan untuk mengarahkan pertumbuhan kotanya dan mengembangkan Kawasan Prioritas di Sarbagita, Bali. Selain agar dapat diimplementasikan, tujuan Studi Kelayakan adalah menyusun skenario penataan kota menuju kota yang cerdas dan kompak, serta untuk meningkatkan kapasitas pertumbuhan dan *urban livability*, yaitu kenyamanan, keamanan, keberlanjutan, dan produktivitasnya.

Dengan alasan dan tujuan di atas, maka disusunlah buku Master Plan Kawasan Khusus di Lombok dan Bali, yang mendiskusikan berbagai hal terkait pemanfaatan ruang terbuka dan kawasan prioritas pengembangan perkotaan atau metropolitan di Bali. Buku ini terbagi dua topik: Master Plan Greenbelt Waduk Batujai, Praya, Lombok Tengah dan Master Plan Kawasan Prioritas Sarbagita, Bali.

2

Kajian Literatur Master Plan



MASTER PLAN

Master Plan merupakan suatu bentuk perencanaan masa depan yang pasti secara detail dalam periode waktu yang panjang, yang menyebabkan pergeseran pada terminologi perencanaan dan dalam keseluruhan pemahaman tentang perencanaan sebagai suatu disiplin. Master Plan (rencana induk) saat ini diakui secara internasional sebagai metode perencanaan yang tertanam dalam kerangka politik, sosial, dan ekonomi. Gagasan Master Planning merupakan suatu proses statis yang melibatkan rangkaian survei, analisis dan perencanaan. Saat ini, Master Plan cenderung digunakan dalam desain perkotaan untuk

dapat menentukan hubungan antara bentuk yang dibangun dan ranah publik dan juga meliputi jaringan infrastruktur, serta penggunaan lahan. Master Plan merupakan kerangka kerja yang memberikan perancangan desain untuk suatu area pengembangan tertentu.

Mayoritas Master Plan merupakan suatu bentuk pembangunan *mixed-use* yang padat, dibangun sebagai perluasan kota pada lahan yang biasanya *brownfield*, terkadang lahan hijau, dan semuanya lebih kurang dikontrol ketat oleh entitas pengembangan publik, swasta, atau campuran (Firley & Gron, 2013).

Master Plan merupakan bentuk perencanaan detail pada suatu kawasan atau kota, dan biasanya merupakan perencanaan dalam jangka panjang. Pembangunan daerah atau kota khususnya pada beberapa wilayah perkotaan wajib memiliki konsep perencanaan tata ruang, yang disebut dengan Master Plan sebagai arahan dan juga pedoman dalam melaksanakan pembangunan. Master Plan ini dapat meminimalisir masalah-masalah yang dapat timbul akibat dari pembangunan. Penyusunan Master Plan tentu memerlukan proses yang panjang, mulai dari survei terhadap lahan yang akan dibangun, analisis terhadap data yang didapatkan di kawasan tersebut yang meliputi data fisik dan non-fisik terkait dengan lokasi (sosial, ekonomi, dan budaya).

Perencanaan yang baik tidak hanya perencanaan secara fisik, tetapi juga harus dapat mengakomodasi perkembangan terhadap kondisi sosial dan ekonomi masyarakat sekitar. Penataan ruang yang baik dapat menjadi alat yang efektif untuk dapat mencegah kerusakan lingkungan dan menjaga kualitas lingkungan. Penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah yang aman, nyaman, produktif, dan juga berkelanjutan.



MASTER PLAN RUANG TERBUKA HIJAU

RUANG TERBUKA HIJAU

Ruang terbuka adalah bagian penting dari warisan kota, elemen kuat dalam bentuk arsitektur, dan juga estetika kota, memainkan peran penting dalam pendidikan, secara ekologis signifikan, penting untuk interaksi sosial, dan juga dapat mendorong pengembangan pada masyarakat, dan mendukung tujuan dan kegiatan ekonomi. Manfaat dari ruang terbuka berhubungan erat dengan manfaat sosial, manfaat terhadap kesehatan, manfaat lingkungan, dan manfaat ekonomi. Ruang terbuka hijau juga memiliki peran yang penting dalam menyediakan kebutuhan rekreasi suatu komunitas dan memiliki nilai ekonomi dalam rangka peningkatan lingkungan. Selain itu, manfaat jaringan ruang terbuka hijau dan penyediaan sabuk hijau di sekitar kota juga dianggap penting (Woolley, 2003).

Berdasarkan definisi di atas, banyak manfaat dan peluang yang disediakan oleh keberadaan ruang terbuka di daerah perkotaan. Ruang terbuka kota memberikan peluang untuk kegiatan tertentu, seperti bermain, berjalan kaki, sedangkan manfaat lainnya dapat berhubungan dengan peningkatan kesehatan mental atau fisik. Ruang terbuka hijau (RTH) kota merupakan bagian yang penting dari struktur pembentuk kota, RTH kota memiliki

fungsi utama sebagai penunjang ekologis kota dan pendukung nilai kualitas lingkungan dan budaya suatu kawasan.

Keberadaan ruang terbuka hijau kota tentunya diperlukan dalam mengendalikan dan memelihara kualitas lingkungan. Ruang terbuka hijau di tengah perkotaan juga berfungsi untuk dapat meningkatkan kualitas lansekap kota. Contoh ruang terbuka hijau publik adalah taman kota, hutan kota, *greenbelt* (sabuk hijau), jalur hijau di sepanjang sungai, jalan, pantai, dan juga rel kereta api. Adapun ruang terbuka hijau privat adalah ruang terbuka hijau milik dari institusi tertentu atau perseorangan yang pemanfaatannya untuk kalangan terbatas, antara lain berupa kebun atau halaman rumah atau gedung milik masyarakat atau swasta yang ditanami tumbuhan.

Perwujudan RTH pada wilayah perkotaan memerlukan dukungan dan juga keterlibatan berbagai sektor baik pemerintah, pihak swasta, serta masyarakat. Sosialisasi mengenai penyediaan dan pemanfaatan RTH di tingkat masyarakat perlu dilakukan. Dukungan pemerintah dapat dilakukan melalui penyelenggaraan kegiatan sosial dan kebijakan lokal untuk mendorong masyarakat dan swasta menyediakan RTH lingkungan sekitarnya.

Penyusunan Master Plan tentu akan memerlukan beberapa tahapan analisis yaitu analisis fisik dan juga non-fisik. Penyusunan Master Plan juga perlu mempertimbangkan suatu konsep pembangunan berkelanjutan (*sustainable development*). Master Plan perlu melestarikan sekaligus menciptakan ruang-ruang yang menyatu dengan lingkungan sekitar, sehingga dapat memberi peluang peran partisipatif dari masyarakat dalam mewujudkan kearifan tradisional.

GREENBELT (SABUK HIJAU)

Greenbelt adalah jalur terbuka yang mengikuti keliling dari sebuah kota. Greenbelt di perkotaan membagi dan membedakan satu kota dari kota-kota di sekitarnya. Fungsi utama greenbelt adalah menciptakan perbedaan teritorial antara kota dan lingkungannya. Greenbelt dapat secara efektif mengurangi kebisingan dan polusi udara dari jalan raya, serta dapat digunakan untuk danau buatan, taman, dan juga fasilitas rekreasi lainnya.

Ruang terbuka dan area hijau penting dalam menciptakan lingkungan fisik yang positif dan memotivasi partisipasi aktif warga kota. Pemeliharaan yang berkala dan berkelanjutan oleh penduduk dan kotamadya setempat akan dapat menentukan efektivitas dari area hijau (Golany, 1976).

Penerapan sabuk hijau di banyak negara dapat dianggap sebagai salah satu upaya untuk mengendalikan pertumbuhan di perkotaan. Perencana telah menggunakannya untuk memisahkan kota satelit dari inti perkotaan, menjaga lahan untuk rekreasi, pertanian, dan hutan. Sabuk hijau dapat menunjukkan geografi normatif bahwa sebuah kota memiliki batas-batas yang alami, bahwa daerah perkotaan dan pedesaan harus dipisahkan dan pemukiman harus seimbang dan merata (Amati, 2008).

Greenbelt atau sabuk hijau dapat diartikan sebagai pemisah fisik daerah perkotaan dan pedesaan yang berupa zona bebas bangunan atau ruang terbuka hijau yang berada di

sekeliling luar kawasan perkotaan. Greenbelt merupakan ruang terbuka hijau yang berfungsi sebagai daerah penyangga dan untuk membatasi perkembangan suatu penggunaan lahan (batas kota, pemisah kawasan, dan lain-lain) atau dapat membatasi aktivitas satu dengan aktivitas lainnya agar tidak dapat saling mengganggu.

Untuk memahami karakter greenbelt, perlu dipelajari sistem perencanaan kota, terkait dengan kepemilikan dan status lahan greenbelt. Beberapa greenbelt di negara lain dianggap sebagai refleksi dari sistem politik dan pemerintahannya, sehingga pengembangannya dapat mengikuti tujuan dan program pembangunan yang ditentukan dan dipilih oleh pemerintahnya.

Pengembangan yang tidak dapat direkomendasikan adalah:

1. Konstruksi bangunan baru yang permanen
2. Pembuatan instalasi fasilitas
3. Perubahan peruntukan lahan
4. Melakukan perataan lahan
5. Penebangan pohon
6. Pengembangan area bisnis

Pengembangan yang dapat diizinkan adalah:

1. Pengembangan bangunan dan fasilitasnya untuk digunakan oleh masyarakat banyak
2. Pembuatan konstruksi baru dan juga instalasi di area hunian (eksisting) di sekitar greenbelt
3. Pembangunan instalasi dan fasilitas untuk pertanian dan perikanan
4. Perubahan dan pengembangan area hunian yang menjadi area greenbelt
5. Rekonstruksi bangunan non-residensial
6. Perubahan fungsi bangunan menjadi fasilitas untuk kepentingan masyarakat
7. Pembangunan baru yang mendukung kehidupan hunian
8. Perubahan karakter lahan sesuai tujuan utamanya
9. Pembagian lahan tanpa pembangunan baru

Perencanaan dan pengembangan perkotaan yang terintegrasi di sekitar greenbelt ditujukan untuk melindungi lingkungan sekitar greenbelt di area urban atau non-urban. Dengan adanya integrasi dalam pengembangan perkotaan, aspek yang diperhatikan dalam pembangunan tidak saja aspek fisik, melainkan juga aspek sosial, budaya, dan ekonomi. Di sisi lain, greenbelt di area non-urban dapat berubah apabila perkembangan kotanya tidak diarahkan. Hal ini mengingat bahwa perkembangan kota akan sering secara fisik mengintervensi wilayah non-urban.

Pendekatan regional dibutuhkan untuk meningkatkan nilai pengembangan area baru di sekitar greenbelt. Selain itu, perencanaan regional yang baik dapat dicapai melalui sistem pemerintahan yang baik. Oleh sebab itu, peran serta pemerintah daerah dalam penentuan strategi pengembangan greenbelt menjadi hal yang penting, agar kepentingan masyarakat dan lingkungan secara umum tetap diprioritaskan.



MASTER PLAN KAWASAN METROPOLITAN

Kawasan metropolitan merupakan kawasan perkotaan yang terpisah secara administrasi tetapi terhubung secara spasial dan terdiri dari pusat kota dan juga wilayah sekitarnya. Kawasan metropolitan seringkali berperan sebagai pusat konsentrasi kegiatan yang tinggi, sehingga dapat menjadi sebuah mesin pertumbuhan wilayah untuk skala regional, nasional, dan juga internasional.

Terdapat empat elemen untuk dapat mengkarakterisasi metropolitan di seluruh dunia (Heinelt & Kubler, 2005): pertama, *urban sprawl* telah memecah batas-batas historis pada kota, membentang di daerah pedesaan sekitarnya dengan adanya arus sub-urbanisasi; kedua, spesialisasi fungsional ruang telah menimbulkan segregasi sosial; ketiga, mobilitas spasial manusia dan barang menjadi sumber kehidupan dari sistem metropolitan dalam produksi ekonomi dan reproduksi sosial; dan keempat, lokalisme kosmopolitan telah menjadi prinsip pengorganisasian politik dan budaya metropolitan, di mana sumbangan global dianggap perlu dalam daya saing internasional, tetapi tetap harus berakar pada budaya lokal agar dapat diterima secara sosial, dan politik.

Seiring dengan globalisasi, kawasan perkotaan muncul sebagai pemain utama dalam perekonomian dunia, dan memberikan kontribusi penting bagi perekonomian nasional. Kota harus kompetitif untuk menjadi tempat yang baik dan layak untuk hidup, kualitas hidup sebuah kota merupakan faktor kunci dari daya saing (OECD, 2001). Struktur pemerintahan di setiap kota besar harus disesuaikan dengan situasi yang spesifik dan sesuai konteks nasionalnya. Tantangannya adalah untuk menghasilkan bentuk-bentuk pemerintahan yang tepat yang mengoptimalkan potensi daerah perkotaan tertentu, yang harus cukup fleksibel untuk beradaptasi dengan perubahan ekonomi dan sosial yang cepat.

Masa depan metropolitan sangat bergantung pada kapasitas publik pemerintahan, kemampuan dalam menyalurkan pembangunan ekonomi, dan juga menyeimbangkan daya saing dengan kohesi sosial dan kemampuan hidup di tingkat metropolitan.

Prinsip-Prinsip Pemerintahan Metropolitan

Terdapat sejumlah prinsip yang dapat diterapkan untuk menentukan sistem pemerintahan untuk wilayah metropolitan di abad ke-21 yaitu:

- *Kota untuk warga*: Kota harus dikembangkan, tidak hanya untuk memenuhi kebutuhan ekonomi, tetapi untuk memenuhi aspirasi masyarakat untuk dapat memperoleh kualitas hidup yang lebih baik.
- *Koherensi dalam kebijakan*: Tujuan dan juga kerangka kerja institusional dalam tata kelola metropolitan harus difokuskan pada masalah-masalah utama, seperti dalam hal pembangunan ekonomi, perumahan terjangkau, kemacetan, dan kualitas lingkungan.
- *Koordinasi*: Peran dan tanggung jawab masing-masing tingkat pemerintahan dalam daerah metropolitan harus didefinisikan secara jelas untuk memfasilitasi koherensi kebijakan, dan juga integrasi lintas sektoral.

- *Pengembangan endogen:* Pengembangan diutamakan pada investasi dalam infrastruktur dan pengembangan manusia untuk memanfaatkan sumber daya lokal. Pemerintahan metropolitan dapat membantu menetapkan prioritas, mengambil pendekatan yang sesuai dengan pembangunan berdasarkan pada kekuatan dan peluang suatu daerah.
- *Manajemen keuangan yang efisien:* Pemerintahan metropolitan harus memperhatikan biaya dalam setiap tindakan yang akan mencerminkan manfaat yang dapat diterima, serta menjamin adanya transparansi, akuntabilitas, dan pemantauan.
- *Fleksibilitas:* Institusi harus terbuka terhadap perubahan agar dapat beradaptasi sesuai dengan tren ekonomi dan sosial, inovasi teknologi, dan pengembangan ruang. Pendekatan prospektif ke depan diperlukan demi fleksibilitas dan perencanaan strategis yang baik.
- *Partisipasi:* Tata kelola harus memungkinkan adanya partisipasi masyarakat sipil, mitra sosial, dan semua tingkat pemerintahan yang terlibat di wilayah metropolitan.
- *Kekhususan:* Kebijakan dan institusi pemerintah harus dibuat sesuai dengan keadaan dari berbagai bagian wilayah dan mencapai efisiensi biaya yang terbaik.
- *Kohesi sosial:* Pemerintahan metropolitan harus dapat mengakomodasi campuran populasi, kawasan non-segregasi, aksesibilitas, keamanan, dan juga dapat memfasilitasi integrasi daerah perkotaan yang tertekan.
- *Keberlanjutan:* Tujuan sektor ekonomi, sosial, dan lingkungan harus sepenuhnya terintegrasi dalam kebijakan pembangunan daerah perkotaan, tercermin dalam konsep kota sehat dan kota ekologis.

Tantangan penting dalam koordinasi kebijakan di metropolitan adalah kompleksitas spasial terhadap kegiatan sosial dan ekonomi. Strategi koordinasi spasial di daerah perkotaan juga didukung oleh keterlibatan proaktif pemerintah nasional. Pemerintah nasional memiliki andil yang kuat dalam pembangunan metropolitan. Kota metropolitan menghadapi tantangan dalam pengembangan institusional dan spasial. Kondisi lokal kota metropolitan biasanya menunjukkan perbedaan dan ketidaksetaraan yang kuat dalam komposisi sosial dan ekonomi dan dapat menghambat kerjasama antar kota (Salet, Thornley, & Kreukel, 2003). Oleh sebab itu, lebih diperlukan adanya koordinasi dan juga kerja sama regional dalam menghadapi persaingan yang semakin ketat antar wilayah.

Kawasan metropolitan di Indonesia saat ini berperan sebagai pusat pertumbuhan regional. Kawasan metropolitan membutuhkan pengelolaan yang baik agar dapat produktif dan tetap menjadi tempat tinggal yang nyaman, aman, dan juga berkelanjutan. Pengelolaan kawasan metropolitan memerlukan mekanisme koordinasi yang dapat menjamin adanya integrasi pada perencanaan dan pembangunan, dan mendapat dukungan yang kuat dari pemerintah pusat. Kerjasama antar pemerintah daerah di kawasan metropolitan harus dilakukan di dalam semua level pemerintahan.



MASTER PLAN KOTA BUDAYA

Budaya adalah mesin penggerak dalam pertumbuhan sosial dan ekonomi di sebuah kota. Pentingnya budaya sebagai mesin pembangunan kota juga dapat diukur dengan mempertimbangkan perannya ke dalam regenerasi kota. Setiap kota mempunyai budayanya masing-masing, yang sebagian dapat merefleksikan warisan sejarah dari sebuah komunitas. Budaya dapat menciptakan kreativitas sebagai elemen pembeda di kota-kota, dan pada waktu yang sama dapat menjamin keseimbangan terhadap pembangunan (Van der Borg & Russo, 2005). Oleh sebab itu, penting bagi sebuah kota untuk berinvestasi dalam budaya, seperti dalam hal manajemen warisan budaya, pelestarian budaya, produksi karya seni, pekerjaan, dan juga pendidikan kreatif. Budaya menjadi sebuah jantung bagi fungsi perkotaan lainnya, yang dapat menstimulasi inovasi dan keunikan.

Berikut adalah tiga dampak budaya pada lingkungan ekonomi lokal:

- Dampak perekonomian dari pekerjaan dan penciptaan nilai dalam industri budaya, yang akan lebih melekat dalam masyarakat lokal adalah profesi budaya.
- Efek induksi dari aktivitas budaya dalam kualitas sebuah wilayah, di antaranya adalah daya tarik wisata, yang dapat meningkatkan jumlah kedatangan wisatawan.
- Masukan kreatif yang dapat diperoleh dari jaringan-jaringan produksi lokal (baik produk dan proses produksi, atau model organisasi). Hal ini dapat dibudidayakan dan merangsang pengembangan kelas kreatif, pendidikan, dan juga peluang sosial.

Kota budaya adalah kota yang dengan kreatif melestarikan warisan budaya, baik yang benda (*tangible*), maupun non-benda (*intangible*), dan bangga menjadikan kekayaan dan warisan budaya itu sebagai lambang identitas. Aktivitas budaya dapat juga berkontribusi untuk dapat memberikan suatu batasan dalam pengembangan wilayah atau kota, dan juga mendukung pemeliharaan terhadap kondisi yang dibutuhkan dalam menjaga potensi dari suatu wilayah. Dengan mempromosikan warisan budaya, maka rasa memiliki terhadap suatu tempat, dan juga identitas kota dapat dipelihara dengan lebih baik.

Cara hidup masyarakat Bali didasarkan pada tradisi dan juga budaya yang terkait dengan individu dan masyarakat. Ruang menjadi sangat teratur dalam pemikiran masyarakat Bali dan penggunaannya diatur sesuai dengan aturan yang pasti. Arsitektur tradisional Bali selalu diikuti oleh masyarakat Bali dan mengandung nilai-nilai luhur yang dianggap abadi. Kebudayaan masyarakat Bali menggunakan *awig-awig* atau aturan terkait saat ini. Adat dan aturan dalam masyarakat diatur dalam wadah yang disebut banjar yang merupakan organisasi masyarakat tradisional khas Bali.

Peranan budaya dalam masyarakat Bali sangatlah kuat. Kekuatan dari keagamaan dan budaya bersatu kuat di setiap sisi kehidupan masyarakat. Sistem organisasi pada masyarakat Bali mengacu pada sistem kehidupan sosial budaya yang selalu didasari dengan konsep *Tri Hita Karana*.

Karena konsep *Tri Hita Karana* selalu terdapat dalam setiap aspek kehidupan masyarakat Bali, maka segala perencanaan ruang perkotaan di Bali akan didasarkan pada *Tri Hita Karana*, yang berarti tiga sumber kebahagiaan atau kekayaan, yaitu: hubungan yang harmonis dan juga seimbang antara manusia dan Tuhan (aspek budaya), antara manusia dan manusia lainnya (aspek masyarakat), dan antara manusia dan lingkungan (aspek lingkungan). Nilai kearifan lokal ini penting dalam membangun budaya kota karena dapat memotivasi warga kota untuk terus berperilaku positif.

Konsep *Tri Hita Karana* harus dapat diadaptasi dan diterapkan dalam perencanaan kota di Bali. Konsep *Tri Hita Karana* menjadi percontohan dalam hal pengaturan lingkungan, ekonomi, dan interaksi sosial. Dari perencanaan ruang, lingkungan, dan konstruksi, hubungan perencanaan membentuk *Parahyangan* (ruang suci) yang dapat merepresentasikan suatu hubungan manusia dengan Tuhan, *Pawongan* (masyarakat) mewakili hubungan manusia dengan manusia, dan *Palemahan* (tempat menetap) yang mewakili hubungan manusia dan lingkungan. Hubungan ini kemudian membentuk struktur ruang dengan inti utama *Catus Patha* dan ruang hierarkis yang disebut dengan *Sanga Mandala* (sembilan peruntukan area) melalui kriteria fungsi kualitas yang disebut *Tri Angga* (Utama, Madya, Nista) (Yudiantini, 2003).

Tri Angga dalam arsitektur rumah dan permukiman adalah pengaturan tata ruang untuk dapat menciptakan kenyamanan, keselarasan, dan keharmonisan manusia dengan lingkungannya. Pengaturan tata nilai tersebut dilakukan secara vertikal dan horizontal, yang terdiri dari:

1. Berdasarkan sumbu bumi, yaitu arah *Kaja-Kelod* (gunung dan laut)
2. Sumbu matahari, yaitu Timur-Barat (matahari terbit dan juga terbenam) atau *Kauh-Kangin*

Orientasi Kaja-Kelod dan Kauh-Kangin ini digunakan di dalam berbagai penentuan posisi dan arah perancangan kota dan lingkungan pembentuknya.

Selain digunakan di lingkungan hunian untuk penentuan zoning kegiatan yang berada di area Utama, Madya, dan Nista, pengaturan tata nilai ruang tersebut, dipakai juga sebagai panduan ruang untuk penentuan zoning kawasan perkotaan dan fasilitas pendukungnya.



WADUK BATUJAI

Waduk Batujai berada pada kawasan perkotaan Praya dengan jarak sekitar 3 km sebelah selatan pusat pemerintahan Kabupaten Lombok Tengah. Lokasinya berada di tepi jalan akses Kota Praya menuju Bandara Internasional Lombok. Secara umum fungsi dari waduk ini adalah untuk irigasi, khususnya bagi daerah Penunjak, Setanggor, Darek, Ungga, Rangagata, dan sekitarnya, sebagai pengendali banjir dan penyedia air minum penduduk sekitar. Selain itu, bendungan ini juga berfungsi untuk mencukupi kebutuhan pangan masyarakat melalui budi daya ikan.

3



Master Plan Greenbelt Waduk Batujai, Praya, Lombok Tengah



PENDAHULUAN

Kabupaten Lombok Tengah merupakan salah satu peserta Program Pengembangan Kota Hijau (P2KH) yang berada di Provinsi Nusa Tenggara Barat. Luas wilayah kabupaten mencapai 1.208,39 km² (120.839 ha), serta jumlah penduduk pada tahun 2010 sebanyak 860.209 jiwa.

Kota Praya sebagai ibukota dari Kabupaten Lombok Tengah sampai dengan saat ini hanya mempunyai ruang terbuka hijau publik seluas 1.406,10 ha atau 6,69% dari luas Kota Praya. Pengembangan RTH dilakukan salah satu caranya adalah dengan mengembangkan

greenbelt atau sabuk hijau yang merupakan RTH publik. Sabuk hijau berfungsi sebagai daerah penyangga dan untuk membatasi perkembangan suatu penggunaan lahan (batas kota, pemisah kawasan, dan lain sebagainya) atau juga membatasi aktivitas satu dengan aktivitas yang lainnya agar tidak saling mengganggu, serta pengamanan dari faktor lingkungan sekitar.

Kota Praya memiliki greenbelt di sekitar Waduk Batujai yang belum berfungsi dengan baik. Sebagian besar kawasan greenbelt saat ini dimanfaatkan sebagai area-area persawahan yang digarap oleh masyarakat di sekitar waduk. Kawasan greenbelt Waduk Batujai memiliki luas 161,3 ha.

Berdasarkan hasil Studi Penanggulangan Sedimen dan Optimalisasi Fungsi Waduk Batujai yang dilakukan pada tahun 2005, pemanfaatan kawasan greenbelt sebagai areal persawahan menjadi salah satu penyebab adanya peningkatan pada laju sedimentasi di Waduk Batujai yang telah mencapai $6,6 \times 10^6 \text{ m}^3$ dan telah mengurangi kapasitas bendung dari semula $23,5 \times 10^6 \text{ m}^3$ menjadi $18,2 \times 10^6 \text{ m}^3$. Selain itu, tingginya sedimentasi tersebut berdampak pada menurunnya fungsi Waduk Batujai sebagai sumber air baku irigasi dan air bersih, bangunan pengendali banjir, perikanan darat, dan pariwisata.

Upaya pengembangan RTH dalam rangka peningkatan kuantitas dan kualitas RTH di Kota Praya perlu dilakukan yaitu dengan cara meningkatkan fungsi greenbelt di area Waduk Batujai. Penyusunan Master Plan dan juga Perencanaan Teknis Pembangunan RTH di greenbelt Waduk Batujai ini diharapkan dapat menjadi dasar pelaksanaan pengembangan RTH (lihat Gambar 3.1 dan 3.2 untuk peta lokasi dan kondisi visual Waduk Batujai).



GAMBAR 3.1 ➤ Peta lokasi Waduk Batujai. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)



GAMBAR 3.2 ➤ Kondisi visual greenbelt Waduk Batujai. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)

B

PENDEKATAN

Penyusunan Master Plan dan juga Rencana Teknis Pembangunan RTH di greenbelt Waduk Batujai Kabupaten Lombok Tengah, Nusa Tenggara Barat menggunakan beberapa pendekatan yang akan dibahas berikut ini.

PENDEKATAN YURIDIS NORMATIF

Pendekatan dengan cara yuridis normatif digunakan untuk dapat mengetahui landasan atau dasar hukum pengaturan suatu masalah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan pelaksanaannya yang dilihat melalui peraturan kebijakan, keputusan dan tindakan pejabat atau organ pemerintah, maupun pemerintah daerah lainnya yang terkait. Pendekatan teoretis dilakukan untuk dapat mengetahui tentang konsep ilmiah, landasan filosofis, dan landasan politis suatu masalah yang diatur.

PENDEKATAN PARTISIPATIF DAN FASILITATIF

Keterlibatan pemerintah daerah, masyarakat, dan juga stakeholder sebagai pengendali, pelaksana, dan pemanfaat dan sebagai pihak yang terkena dampak positif maupun negatif dari penerapan kebijakan menjadi sangat penting.

Pendekatan Partisipatif

Penyusunan Master Plan dan juga Rencana Teknis Pembangunan RTH di greenbelt Waduk Batujai Kabupaten Lombok Tengah, Nusa Tenggara Barat dilakukan dengan serangkaian kegiatan diskusi atau seminar, dan juga pengumpulan data atau informasi. Pendekatan dalam perencanaan partisipatif merupakan usaha penyelesaian persoalan yang menjadi target pekerjaan secara aktif dengan melibatkan semua stakeholder terkait, baik sektoral maupun wilayah di tingkat daerah, serta para pakar dan pihak lainnya.

Model perencanaan partisipatif dilakukan dalam bentuk diskusi dan konsultasi publik. Model diskusi yang digunakan dalam perencanaan partisipatif ini adalah *Focus Group Discussion* (FGD). Stakeholder yang dimaksud dalam perencanaan partisipatif ini adalah tim pokjanis dan narasumber terkait sesuai dengan kebutuhan pembahasan, baik dari pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.

Peningkatan Kapasitas

Pelaksanaan kegiatan penyusunan kajian kebijakan dilakukan secara partisipatif sehingga diharapkan adanya keterlibatan stakeholder secara utuh dalam tiap proses pelaksanaan pekerjaan. Oleh sebab itu, diperlukan adanya kapasitas dan juga pemahaman yang cukup memadai mengenai persoalan-persoalan yang terkait dengan pengembangan peran serta dunia usaha dalam penataan ruang dan solusi strategis atas persoalan tersebut.

Pendekatan Eksploratif

Pendekatan eksploratif dalam pelaksanaan penyusunan Master Plan dan juga Perencanaan Teknis Pembangunan RTH di greenbelt Waduk Batujai Kabupaten Lombok Tengah Nusa Tenggara Barat ini digunakan untuk mendapatkan gambaran yang seluas-luasnya mengenai persoalan yang terkait pada pengembangan permukiman. Pendekatan eksploratif memiliki ciri pencarian yang berlangsung secara menerus. Pendekatan ini digunakan baik dalam proses pengumpulan data dan informasi, maupun dalam proses analisis.

Pendekatan Spasial

Aset milik pemerintah daerah berada dalam posisi geografis yang tersebar. Oleh karena itu, tentunya karakteristik masing-masing aset tersebut dapat terdiferensiasi juga bergantung pada posisi atau letaknya. Dimensi ruang adalah faktor penting yang juga patut dipertimbangkan dalam rangka pengelolaan aset pada daerah. Pendekatan keruangan juga dapat membantu pemerintah daerah untuk melakukan analisis spasial (*spatial analysis*), baik bagi tiap-tiap objek aset maupun wilayah daerah secara keseluruhan untuk mendapatkan informasi bagi penerapan strategi dan juga dalam pengambilan suatu keputusan pemanfaatan aset (*at the current time*) maupun pengembangannya di masa yang akan datang (*future benefit*).

Contoh-contoh analisis spasial antara lain adalah pembuatan *buffer* sejauh ukuran tertentu untuk dapat menentukan lingkup pelayanan atau pengaruh suatu fasilitas publik, interpolasi titik-titik ketinggian untuk dapat menghasilkan peta kemiringan dan juga peta

ketinggian tanah, tumpang tindih (*overlay*) peta-peta kondisi fisik untuk menghasilkan peta kesesuaian lahan, dan lain sebagainya. Pendekatan spasial ini akan memberikan kemudahan dalam hal proses pengambilan keputusan tentang pengelolaan aset.

Pendekatan Master Plan

Ruang Kota (*Urban Space*)

Ruang kota adalah tempat di luar lingkup suatu bangunan yang tidak beratap dan merupakan wadah aktivitas, tempat berkumpul, dan jalur pergerakan manusia. Ruang kota dibedakan atas dua kelompok besar yaitu ruang terbuka linier dan *square*, antara lain meliputi taman, jalan, jalan setapak, jalan tembus, taman dalam, tepi sungai dan lain sebagainya, baik itu yang berada di lahan kepemilikan pribadi maupun publik.

Koefisien Daerah Hijau (KDH) adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas ruang terbuka di luar bangunan yang diperuntukkan bagi pertamanan atau penghijauan dengan luas tanah perpetakan atau daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana kota

Ruang terbuka berupa *square* harus dikembalikan mendekati dengan fungsi semula (misalnya untuk ruang aktivitas sosial, ruang aktivitas budaya, lingkungan pedestrian, dan lain sebagainya). Konservasi ruang kota ini juga dimaksudkan untuk menjamin kepentingan ekologi, estetika, dan sosial budaya pada perkotaan. Semua elemen historis termasuk perabot jalan dan penandaan yang ada harus dapat diidentifikasi dan dikonservasi.

Ruang Terbuka (*Square*)

Ruang terbuka harus dapat bermakna, dan seimbang antara ruang terbuka yang aktif dan pasif. Pengembangan dan pembangunan baru dapat diizinkan sejauh tetap kontekstual, berkualitas, figuratif terhadap lingkungannya, dan atau sesuai konsep asli.

Kawasan yang memiliki kepadatan bangunan yang rendah dan juga memungkinkan untuk dapat dikembangkan menjadi ruang terbuka di bagian depan bangunan konservasi, maka desain ruang terbuka harus dapat memperkuat figurasi bangunan dan juga memperkaya serial vision.

Ruang terbuka yang memenuhi kriteria konservasi selanjutnya untuk perubahan elevasi dan desain yang tidak kontekstual harus dapat dikembalikan seperti semula. Selain itu, perlu juga ditambahkan adanya perabot jalan tambahan dengan desain yang kontekstual. Pembangunan baru juga harus mempertimbangkan ketentuan Koefisien Daerah Hijau (KDH) yang telah ditetapkan.

Lansekap harus bersifat figuratif, kontekstual, dan mendukung citra kawasan. Berdasarkan fungsinya, kepemilikan dan pengelolaannya dibedakan atas ruang terbuka publik dan ruang terbuka pribadi. Ruang terbuka publik merupakan kepemilikan umum dikelola di bawah sektor publik.

Ruang terbuka pribadi dibedakan atas ruang terbuka pribadi yang bersifat khusus sehingga tidak dapat digunakan untuk umum atau publik, dan ruang terbuka pribadi yang bersifat semi publik karena posisinya berfungsi semi publik.

Ruang Terbuka Publik

Ruang terbuka publik (RTP) diperuntukkan sebagai tempat interaksi publik (aktivitas sosial dan budaya), serta sarana penghijauan. Jenis dan lokasi harus teridentifikasi dengan jelas untuk menghindari penyalahgunaan fungsi. Akses publik boleh ditutup untuk kegiatan khusus yang bersifat sementara atas izin dari pemerintah. Ruang terbuka publik harus dilengkapi dengan lansekap, perabot jalan, dan juga penandaan.

Ruang Terbuka Pribadi

Ruang terbuka pribadi yang bersifat semi publik harus dapat diakses oleh publik. Waktu pemanfaatannya dapat dibatasi oleh pemiliknya, yaitu pada rentang waktu di mana intensitas kegiatan kawasan tergolong rendah. Ruang terbuka pribadi dapat digunakan sebagai sarana ventilasi atau pencahayaan atau faktor keselamatan bangunan dan lain-lain.

Tepi Sungai atau Air

Tepi sungai atau air diupayakan agar bisa berfungsi sebagai areal rekreasi dan *amenity* kota dengan dilengkapi infrastruktur, lansekap, perabot, dan penandaan yang memadai.

Sirkulasi Kawasan

Sistem sirkulasi internal maupun eksternal harus saling mendukung, efisien, dan jelas sehingga perlu dilengkapi dengan adanya perabot jalan dan penandaan sebagai pendukung. Sistem sirkulasi harus memberikan kemudahan dan kenyamanan pencapaian, baik bagi pengguna jalan, pejalan kaki, maupun bagi sirkulasi kendaraan layanan kota dalam keadaan darurat seperti contohnya pemadam kebakaran, dan lain sebagainya.

Akses Bagi Pejalan Kaki

Ruang pejalan kaki harus tersedia dengan aman, nyaman, dan menerus. Akses bagi pejalan kaki juga harus mempertimbangkan khusus orang cacat, ibu hamil, anak kecil, dan prioritas pejalan kaki lainnya. Ruang pejalan kaki tidak boleh terganggu oleh lalu lintas kendaraan dan harus dilengkapi dengan lansekap, penandaan, perabot jalan, dan tiang-tiang pengaman bagi pejalan kaki. Pada tiap persimpangan jalan harus dilengkapi dengan *zebra cross* dan atau jembatan penyeberangan. Pengembangan akses bagi pejalan kaki memungkinkan adanya *promenade* beratap sehingga koridor jalan dapat difungsikan sebagai mal sekaligus memberikan perlindungan bagi pejalan kaki terhadap pancaran sinar matahari dan hujan.

Transportasi Publik

Sarana transportasi publik harus tersedia pada lokasi-lokasi strategis dengan jumlah yang mencukupi sehingga akan dapat mengurangi tingginya intensitas trafik, sekaligus juga memberikan kenyamanan dan kemudahan akses bagi pejalan kaki.

Moda transportasi publik yang disediakan dapat dibedakan menjadi tiga:

- Transportasi massal berupa bus mini, kereta mini, perahu (bagi kawasan yang memiliki akses sungai atau air), dan lain-lain.
- Moda transportasi tradisional yang khas seperti kereta kuda, kuda, becak, sepeda, dan lain sebagainya yang merupakan ciri khas kawasan *built-heritage* yang bersangkutan.
- Moda transportasi lainnya yang sesuai perkembangan teknologi namun dengan persyaratan kontekstualitas, serta tidak mengganggu signifikansi khas kawasan.

Fasilitas Penunjang Transportasi

Penataan parkir harus berorientasi pada kepentingan pejalan kaki, memiliki aksesibilitas yang mudah dari dan ke arah ruang publik serta tidak mengganggu sirkulasi kendaraan. Setiap kegiatan yang mengakibatkan *traffic generator* wajib menyediakan fasilitas parkir yang jumlahnya ditentukan berdasarkan fungsi dan luas bangunan serta standar yang berlaku atau ditentukan kemudian. Jenis parkir yang disediakan meliputi ruang parkir terbuka, parkir bawah tanah atau *multilevel parking* di dalam bangunan.

Ruang parkir terbuka hanya diizinkan pada beberapa lokasi yang telah ditentukan, baik yang menggunakan badan jalan maupun lahan kosong yang diperuntukkan khusus bagi taman parkir. Ruang parkir terbuka dapat diterapkan hanya pada kawasan *built-heritage* yang masih banyak memiliki lahan kosong, terutama pada kawasan rural. Ruang parkir terbuka harus dilengkapi dengan vegetasi.

Shelter Transportasi Umum

Penempatan shelter harus terpadu dengan sistem sirkulasi jalan dan pejalan kaki, parkir, jembatan penyeberangan, dan penghijauan. Shelter ditempatkan pada simpul-simpul kegiatan lingkungan, memiliki letak yang strategis, mudah dicapai, dan tidak mengganggu kelancaran lalu lintas. Shelter harus didesain secara kontekstual, aman dan nyaman bagi penggunaanya, dilengkapi dengan rute transportasi publik dan bila perlu dengan jam-jam pelayanan.

Penyeberangan bagi Pejalan Kaki

Penyeberangan bagi pejalan kaki berupa *zebra cross* atau jembatan penyeberangan harus disediakan pada area dengan intensitas trafik tinggi, terutama yang berdekatan dengan lampu trafik yang dilengkapi dengan adanya lampu pengaturan pejalan kaki. Dimensi, ketinggian, jumlah, perletakan, dan bentuk arsitektural dari jembatan penyeberangan diarahkan agar tetap memenuhi persyaratan kenyamanan, keamanan, serta memberikan kontribusi bagi peningkatan kualitas lingkungan.

Lansekap, Perabot Jalan, dan Penandaan

Lansekap. Jenis tanaman yang digunakan harus kontekstual dan tidak menimbulkan dampak buruk terhadap kualitas lingkungan hidup di sekitarnya. Jenis tanaman yang akan digunakan sebaiknya disesuaikan dengan karakter lama atau otentisitasnya. Pohon dan tanaman yang signifikan secara historis dan budaya harus dikonservasi. Selain itu, dapat juga ditambahkan pagar pengaman untuk melindunginya dari gangguan eksternal sekaligus sebagai memperkuat fungsinya sebagai tetenger.

1. Perabot jalan meliputi lampu penerangan jalan, penerangan pedestrian, penerangan taman, lampu gantung, lampu trafik, tempat duduk, tempat sampah, halte bus, bis surat, telepon umum, pos polisi, pos tiket atau informasi, *column net*, toilet umum, jembatan penyeberangan, pot bunga, dan lain sebagainya.
2. Penandaan adalah suatu papan informasi kawasan maupun gedung, zebra cross, papan nama jalan, papan penunjuk jalan, papan reklame, rambu-rambu lalu lintas, dan lain sebagainya.

Informasi kawasan adalah penjelasan tentang kawasan baik dari aspek historis, pariwisata dan lain sebagainya. Wujudnya dapat berupa prasasti, papan informasi, perangkat elektronik yang berisi database kawasan dan lain sebagainya. Papan reklame terdiri dari *billboard* (papan reklame jalan berukuran besar), papan reklame bangunan yang menempel atau tergantung pada fasad bangunan, dan tulisan yang menempel atau tergantung pada fasad bangunan. Penanda lainnya antara lain tugu, gapura, gerbang, jembatan, air mancur, kolam ikan dan lain sebagainya yang dimaksudkan untuk memperkuat designasi kawasan sebagai tetenger. Perabot jalan dan penandaan harus disediakan sesuai tuntutan zaman, peruntukan ruang, serta harus didesain, untuk memperkaya kualitas ruang serta memperkuat identitas kawasan. Peletakan papan reklame berukuran besar (*billboard*) hanya di sudut jalan dan tidak boleh mengganggu kesan visual kawasan serta tampilan fasad bangunan maupun ruang kota. Desain harus kontekstual dan mendukung citra kawasan. Papan reklame dapat saja digantungkan dengan mengacu *design guidelines* untuk bangunan dengan desain arkade (pedestrian beratap).

Prasarana Kawasan

Penyediaan prasarana kawasan bertujuan untuk mengembangkan sistem infrastruktur terpadu yang dapat mendukung revitalisasi kawasan. Penyediaan prasarana harus sesuai kebutuhan, berfungsi optimal, efisien, efektif serta mudah dalam pengelolaan (*operations and maintenance*). Instalasi prasarana hendaknya tidak mengganggu badan jalan dan diletakkan di bawah tanah dengan mempertimbangkan kemudahan pengoperasian dan perawatannya. Penyediaan dan juga pengelolaan secara *public-private-community partnership* dapat dilakukan, yaitu prasarana dan juga instalasi yang disediakan oleh sektor publik bekerjasama dengan swasta, dan fasilitas yang harus disediakan oleh penghuni atau pemilik bangunan.

Program Investasi

Untuk mendukung pelaksanaan program dibutuhkan adanya program investasi untuk konservasi RTH kawasan. Program investasi jangka menengah, minimal untuk kurun waktu lima tahun, dengan *review* setiap periode. Program investasi ini hendaknya dilengkapi skenario pengembangan dengan prioritas paket-paket pembangunan.

Rencana investasi yang disusun meliputi: (a) jenis pekerjaan, (b) tolok ukur/kuantitas pekerjaan, (c) besaran rencana pembiayaan, (d) perkiraan waktu pelaksanaan, (e) usulan sumber pendanaannya, (f) pelaku pembangunan yang meliputi sektor publik, swasta dan masyarakat.



GAMBARAN UMUM KAWASAN PERENCANAAN

PERAN WADUK BATUJAI DALAM LOMBOK TENGAH

Waduk Batujai berada pada kawasan perkotaan Praya dengan jarak sekitar 3 km sebelah Selatan pusat pemerintahan Kabupaten Lombok Tengah. Lokasinya berada di tepi jalan akses Kota Praya menuju Bandara Internasional Lombok.

Areal genangan waduk seluas 8,9 km² meliputi Kelurahan Prapen, Keluwuan Tiwu Galih, Kelurahan Semayan, Kelurahan Sesake, Desa Lajut, Desa Batujai, dan Kelurahan Panji Sari. Di sekeliling areal genangan tersebut, di antara elevasi +92.50 (elevasi puncak bendung) sampai dengan +94.00 terdapat kawasan yang disebut greenbelt yang merupakan kawasan konservasi waduk dengan luas kurang lebih 100 ha. Area greenbelt terbesar terdapat pada Kelurahan Sesake dan Kelurahan Semayan.

Peranan signifikansi perancangan greenbelt Waduk Batujai pada umumnya, yaitu untuk memwadhahi kegiatan masyarakat, mendukung pelestarian lingkungan, dan juga menjadikan sebagai salah satu tujuan wisata.

Secara umum fungsi dari waduk ini adalah untuk irigasi, khususnya bagi daerah Penujak, Setanggor, Darek, Ungga, Rangagata dan juga sekitarnya. Kemudian kedua sebagai pengendali banjir karena dapat mengatur debit puncak sehingga debit dapat diperkecil. Bendungan juga dapat difungsikan untuk mencukupi kebutuhan masyarakat sehari-hari melalui budidaya ikan. Selain sebagai ekosistem ikan tangkapan, Bendungan Batujai juga digunakan sebagai penyedia air minum penduduk sekitar.

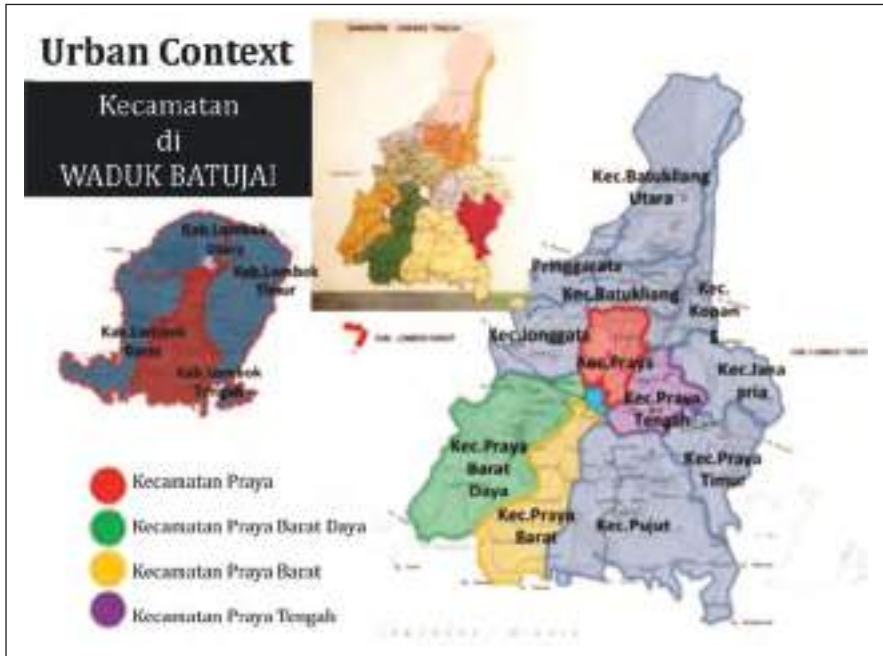
Pemerintah daerah setempat mengarahkan bendungan sebagai destinasi wisata untuk saat ini. Pengunjung dapat memancing dan menikmati keindahan suasana alam sekitar. Fasilitas wisata yang tersedia yaitu adalah kolam pemancingan dan warung yang tersedia di sekitar bendungan.

Waduk sebagai irigasi dialirkan ke jaringan sejumlah kanal untuk fungsi pertanian atau sistem pengairan sekunder. Irigasi juga bisa didukung oleh waduk yang mempertahankan aliran air yang memungkinkan air diambil untuk irigasi di bagian yang lebih rendah dari sungai.

GAMBARAN UMUM KABUPATEN LOMBOK TENGAH

Kabupaten Lombok Tengah adalah salah satu Daerah Tingkat II di Provinsi Nusa Tenggara Barat. Ibu kota daerah ini ialah Praya. Kabupaten ini memiliki luas wilayah 1.208,39 km² dengan populasi sebanyak 860.209 jiwa. Kabupaten Lombok Tengah terletak pada posisi 82° 7' – 8° 30' Lintang Selatan dan 116° 10' – 116° 30' Bujur Timur, membujur mulai dari kaki Gunung Rinjani di sebelah utara hingga ke pesisir pantai Kuta di sebelah selatan dengan beberapa pulau kecil yang ada di sekitarnya. Selain menjadi pusat kegiatan masyarakat Lombok Tengah, Kota Praya juga menjadi kota pusat kebutuhan dan juga kebudayaan masyarakat sekitarnya.

Batas wilayah Kabupaten Lombok Tengah yaitu sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Lombok Barat dan Lombok Timur, sebelah selatan berbatasan dengan Samudera Indonesia, sebelah timur yaitu berbatasan dengan Kabupaten Lombok Timur, dan sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Jonggat (lihat Gambar 3.3)



GAMBAR 3.3 ► Kecamatan-kecamatan di sekitar Waduk Batujai. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)

D ANALISIS KAWASAN PERENCANAAN WADUK BATUJAI

ANALISIS FISIK

Analisis Site dan Topografi

Waduk Batujai berada di sebelah Selatan area perkotaan Kota Praya Lombok Tengah. Waduk Batujai berada sekitar 3 km dari pusat kota, akan tetapi batas paling Utara waduk yang bersebelahan dengan Kota Praya hanya kurang dari 1 km. Lokasinya berada di tepi jalan akses Kota Praya menuju Bandara Internasional Lombok.

Luas Waduk yang sekitar 1056 ha termasuk greenbelt adalah merupakan luas yang terukur sesuai data sertifikat di BPN (Badan Pertanahan Nasional) pada tahun 2011.

Luas area greenbelt: dari batas terluar area greenbelt sampai pada level +92.5 adalah 253 ha, sampai pada level +93.00 adalah 161 ha, dan sampai pada level +93.5 adalah area

tersempit yang hanya 64 ha. Berdasarkan sisi luasnya, site teroptimal untuk pengembangan adalah site terluas areanya tersebut. Area teroptimal dari sisi potensi pengembangan dan penggunaannya adalah pada area Kelurahan Panjisari yaitu dari Kelurahan Semayan dan Kelurahan Penunjak. Pengembangan area di sisi yang lainnya relatif kurang luas bisa diarahkan untuk ruang terbuka dengan kelengkapan penunjangnya, seperti *jogging track*, *bike zone*, dan taman bermain.

Analisis Geologi dan Tanah

Secara umum, kekuatan tanah untuk struktur bangunan pada sekitar wilayah Waduk Batujai berkisar dari kedalaman 0,60 m sampai dengan 6,80 m dari atas permukaan tanah. Jenis-jenis tanah yang terdapat pada sekitar wilayah Waduk Batujai adalah berlempung, berpasir, berlanau, terdrainasi parsial, dan lanau berpasir.

Analisis Hidrologi

Areal genangan waduk seluas 8,9 km² meliputi Kelurahan Prapen, Keluwuan Tiwu Galih, Kelurahan Semayan, Kelurahan Sasake, Desa Lajut, Desa Batujai, dan Kelurahan Panji Sari. Di sekeliling areal genangan tersebut, di antara elevasi +92,50 (elevasi puncak bendung) sampai dengan +94,00 terdapat kawasan yang disebut greenbelt yang merupakan kawasan konsevasi waduk dengan luas kurang dari 100 ha. Selain itu, terdapat lima sungai atau kali yang masuk dalam Waduk Batujai, yaitu Sungai Lajut, Sungai Grantung, Sungai Surabaya, Sungai Gangge dan Sungai Leneng. Sungai Leneng berada pada wilayah Tenggara Waduk Batujai.

Nilai temperatur pada kawasan ini berkisar antara 27,8°C–28,7°C. Nilai ini termasuk normal untuk wilayah studi yang terletak pada wilayah tropis. Rentang nilai minimum dan maksimum kurang dari 1°C. Hal ini menunjukkan bahwa tidak ada temperatur ekstrem yang masuk ke badan air penerima.

Analisis Vegetasi

Setiap area pada kawasan terdapat banyak jenis vegetasi dengan karakteristik yang berbeda-beda.

Area Masuk

Gerbang ditanami dengan tanaman asam jawa (*Tamarindus indicus*), mahoni (*Swietenia mahagoni*), dan ketapang (*Terminalia katappa*) dengan pola yang sporadis tanpa penataan yang teratur dan juga tidak memperhatikan bentuk dan ukuran pertumbuhan vegetasi beberapa tahun ke depan, sehingga setelah vegetasi tumbuh besar, vegetasi tidak menunjukkan karakter area dari jalan masuk menuju waduk. Posisi tanam dan jarak tanam vegetasi juga menjadikan pola lansekap jalan tidak teratur. Pembuatan pedestrian belum diprioritaskan sehingga para pejalan kaki menggunakan jalan kendaraan sebagai tempat untuk berjalan kaki. Kondisi jalan kendaraan yang menjadi satu dengan pedestrian tentunya akan sangat

berbahaya baik dari segi keamanan dan kenyamanan. Selain itu, saluran air yang seharusnya sudah ada belum direncanakan dengan baik.

Sekitar Waduk

Penataan tanaman di sekitar kantor waduk juga tidak berpola dan cenderung menanam secara acak. Jenis yang ada adalah mahoni (*Swietenia mahagoni*), asam jawa (*Tamarindus indicus*), asam londo (*Pithecellobium dulce*), Ketapang (*Terminalia katappa*), akasia (*Acacia auriculiformis*), serta tanaman-tanaman lainnya yang tidak tercatat. Pola tanam linier mengikuti jalan dan beberapa tanaman di tempat-tempat tertentu yang disebar tanpa pola. Lahan sudah terbagi menjadi kavling-kavling rumah tinggal pada sisi lain lahan sebelah kiri kanan jalan. Selain itu terdapat sebagian lahan yang ditanami padi dan sebagiannya lagi akan dibangun bangunan permanen.

Areal Setelah Waduk Menuju Sisi Bandara

Pada area ini terdapat tanaman yang mungkin sebelumnya ditanam sebagai penghijauan, yaitu pohon mahoni dan asam londo. Akan tetapi dengan berjalannya waktu, masyarakat diizinkan untuk dapat menanam padi sehingga tanaman-tanaman tersebut mulai berkurang jumlahnya dan selanjutnya hilang dan hanya tersisa pada bagian-bagian tertentu.

Vegetasi di Areal dalam Patok-Patok Kepemilikan

Setelah masyarakat semakin banyak yang menanam padi, tempat tinggal pun mulai banyak dibangun di sekitar area sawah, mulai dari bentuk gubug hingga akhirnya menjadi bangunan permanen. Beberapa lahan juga dengan sangat cepat dan tidak terkontrol sampai dari P1 sampai dengan P3 (pada lokasi koordinat sondir), bendungan sampai dengan Desa Prako untuk desa-desa di atasnya sampai jalan besar (Semayan, Gelebur Sarengat) sudah sulit terlihat lahan kepemilikan waduk.

Vegetasi Sepanjang Jalan Raya Penunjak sampai Ujung Desa Kulag Kagik

Vegetasi yang ada di sepanjang Jalan Raya Penunjak dan sampai dengan ujung Desa Kulag Kagik didominasi oleh pohon mahoni (*Swietenia mahagoni*). Tanaman tersebut dianggap cukup baik sebagai tanaman jalan raya, walaupun masih ada tanaman lokal yang akan mengangkat budaya atau kearifan lokal seperti pohon lontar (*Borassus flabellifer*).

Oleh sebab itu, perlu perencanaan ulang mengenai vegetasi dengan jenis karakter tanaman yang sesuai dengan fungsi dan kegunaannya. Sebaran serta jarak tanam dalam lansekap sangat menentukan. Perlu direncanakan kembali antara fungsi Jalan Penunjak dengan jalan-jalan sekunder lainnya, tentunya dengan pertimbangan kelas jalan dan tujuannya, sehingga lebar pedestrian dan furnitur jalannya disesuaikan dengan kebutuhan.

Analisis Pemanfaatan Lahan dan Ruang Terbangun

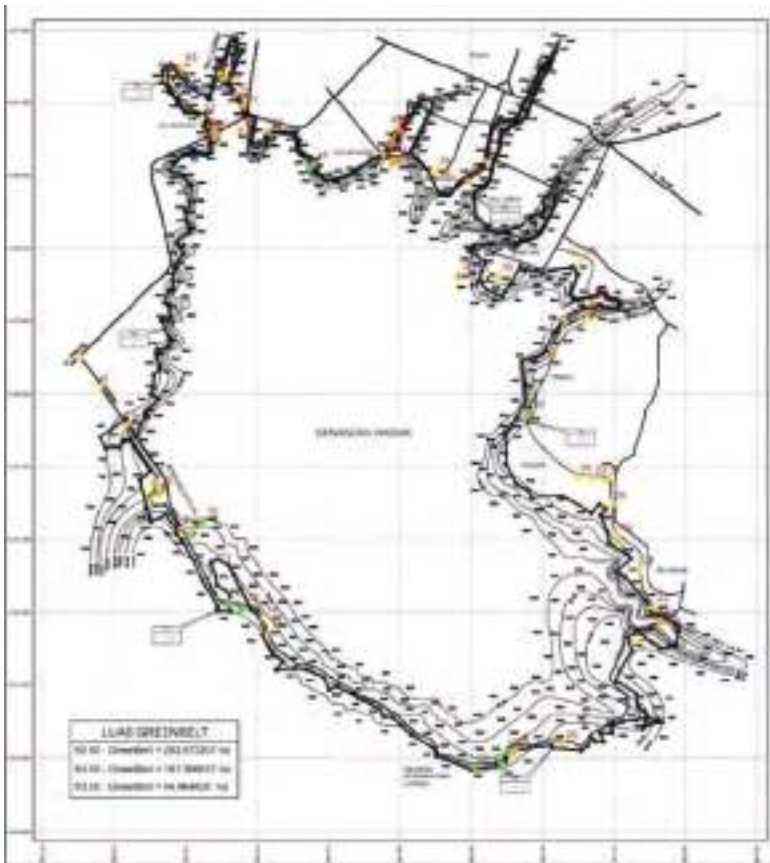
Ruang terbangun di sekitar greenbelt Waduk Batujai tersebar di beberapa titik. Secara garis besar dapat dikelompokkan ke dalam:

- Bangunan hunian
- Bangunan/fasilitas umum
- Bangunan pemerintahan

Bangunan hunian, yaitu berupa kelompok rumah penduduk baik permanen maupun nonpermanen.

Kelompok rumah, yaitu kelompok rumah yang menyebar di beberapa titik. Bangunan atau fasilitas umum, yaitu berupa masjid, gedung pengolahan sampah, bengkel, sekolah PAUD, dan kolam pemancingan.

Bangunan pemerintahan yaitu berupa kantor lurah Sasake, kantor lurah Prapen, dan kantor lurah Panji Sari lihat Gambar 3.4).



GAMBAR 3.4 ➤ Analisis pemanfaatan lahan dan ruang terbangun. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)

Analisis Aksesibilitas

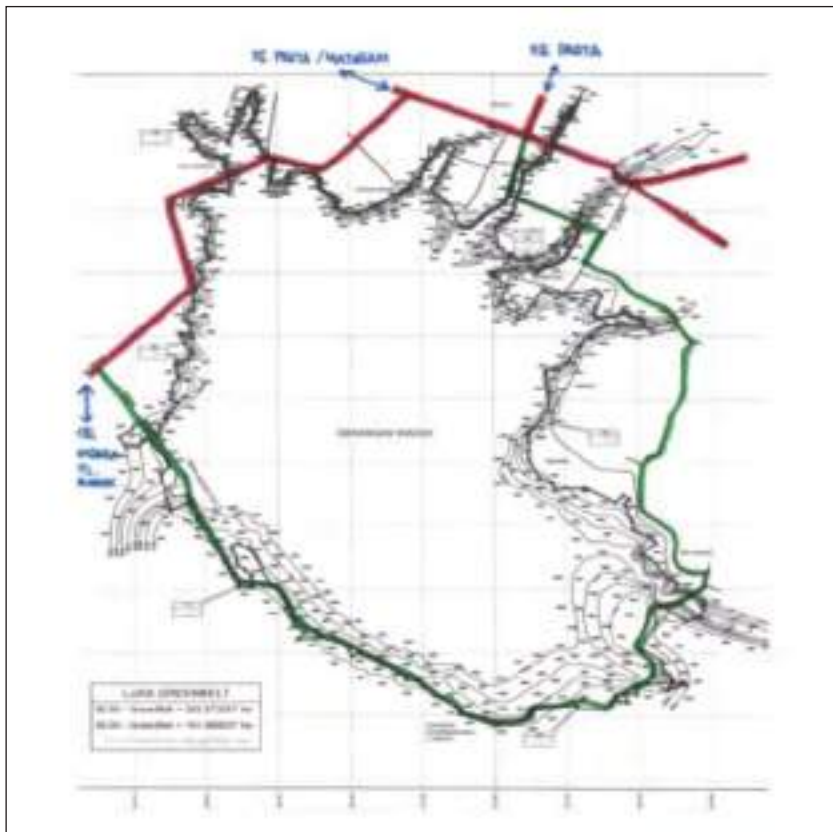
Waduk Batujai berjarak 3 km atau 8 menit dari Kota Praya dan 7,8 km atau 15 menit perjalanan dari Bandara International Lombok. Kondisi jalan relatif baik dan terawat.

Aksesibilitas Mikro (Sekitar Waduk Batujai)

Sirkulasi menuju gerbang: Aksesibilitas menuju gerbang berupa jalan beraspal dengan kondisi baik. Pertigaan jalan arteri memiliki median segitiga sebagai penanda kawasan dan gapura pada mulut jalannya.

Sirkulasi dalam zona Pintu Air: Aksesibilitas dalam zona pintu air berupa jalan beraspal dan terawat dengan rapi.

Sirkulasi keliling waduk: Sirkulasi keliling waduk atau jalan inspeksi merupakan “*ring road*” yang mengitari Waduk Batujai. Jalan belum diaspal, kondisinya bergelombang, dan berlubang di beberapa titik. Di sisi timur, jalan inspeksi berdampingan dengan irigasi.



GAMBAR 3.5 ➤ Aksesibilitas menuju dan di dalam kawasan perencanaan. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)

Analisis View

Pemandangan yang menarik (*best view*) dalam analisis dikategorikan dalam dua teknik sudut pandang (lihat Gambar 3.5):

- *Pengalokasian titik pandang atau nodes untuk melihat best view nodes* atau titik pandang untuk dapat melihat *view* dirancang berdasarkan karakter ruang-ruang alami, artinya *nodes* diletakkan di ruang-ruang alam yang paling signifikan, paling tinggi, paling menarik, atau diletakkan di bangunan tower pemandangan agar pengunjung dapat melihat *view* alam ke beberapa arah untuk melihat objek yang menjadi *landmark* waduk seperti, koleksi tumbuhan disekitar waduk, *arcade* tumbuhan waduk, dan koridor tumbuhan di sekitar sungai.
- *Pengalokasian daerah visual absorption untuk dinikmati dari beberapa sudut pandang* Pengalokasian daerah visual absorption adalah pengalokasian daerah yang dapat dinikmati kesignifikansiannya dari berbagai arah pandang yang paling efektif dan strategis.

Secara garis besar, ada tiga karakter view yaitu view dari jalan utama, view pintu air, dan view hamparan sawah.

Analisis SWOT

Kesimpulan yang menggambarkan perencanaan RTH greenbelt Waduk Batujai dikelompokkan menjadi SWOT (kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman), yang akan dibahas berikut ini.

Strength (Kekuatan atau Kelebihan)

Greenbelt Waduk Batujai merupakan greenbelt yang direncanakan untuk dapat dikembangkan, terutama sejak Bandara Internasional Lombok diresmikan pada tahun 2012. Greenbelt memiliki dua titik area eksisting pengembangan yang memiliki view terbaik, yaitu di area Kelurahan Prapen sampai dengan Kelurahan Panjisari. Area tersebut sekarang telah dibangun *smart garden* seluas 5000 m² serta adanya Kafe Apung di sisi baratnya. Area potensi pengembangan lainnya ada di area eks lapangan golf (sebelah selatan pintu air) di wilayah Kelurahan Semayan yang saat ini kondisinya kurang terawat. Sesuai RTRW tahun 2011, penggunaan lahan greenbelt Batujai adalah sebagai hutan produksi dan pemukiman (utara). Rencana tersebut menjadi dasar pengembangan yang diusulkan untuk RTH (Ruang Terbuka Hijau).

Weakness (Kelemahan)

Luas genangan air Waduk Batujai selama 36 tahun berkurang dari 890 ha menjadi 737 ha dan luas greenbelt berubah dari 100 ha (tahun 1977) menjadi 253 ha (batas luar greenbelt sampai level +92,5), 161 ha (batas luar greenbelt sampai level +93,0), dan 64 ha (batas luar greenbelt–level +93,5).

Aksesibilitas greenbelt Batujai di bagian selatan dan tenggara relatif kurang baik, sehingga meskipun area greenbeltnya terluas, namun kemudahan pencapaiannya masih kurang.

Area greenbelt Waduk Batujai masuk ke dalam 7 kelurahan dalam 4 kecamatan, sehingga ada kelemahan di dalam koordinasi kebijakan pengembangannya, mengingat keputusan harus melalui kesepakatan semua kepala lurah dan camat dari wilayah yang masuk ke area greenbelt tersebut.

Opportunity (Peluang)

Kondisi sosial dan ekonomi masyarakat setempat mendukung pengembangan greenbelt Batujai, sehingga merupakan peluang untuk dapat melanjutkan dan merealisasikan perencanaannya. Selain itu, vegetasi eksisting di greenbelt terbilang mendukung untuk area pengembangan, hanya saja masih perlu penataan dan pengelompokan tanaman sesuai dengan fungsi dan juga dalam pemanfaatannya. Selain itu, kepadatan penduduk yang tinggal di sekitar pengembangan greenbelt Batujai yang lebih dari 1000 jiwa/km² di sekitar utara, timur dan pintu air (barat) menjadi potensi untuk pengembangannya terkait dengan kebutuhan dan juga kelengkapan pada fasilitasnya, selebihnya masih relatif kecil sampai 200 jiwa/km². Posisi greenbelt Batujai yang berada di antara Kota Praya, Bandara Internasional Lombok, dan Mandalika Resort berpotensi menjadi generator pertumbuhan wisata dan ekonomi di Lombok Tengah yang juga tidak terpisahkan dari nilai sejarah dan budaya Pulau Lombok.

Threat (Ancaman)

Kualitas air sebelum masuk dan keluar Waduk Batujai kondisinya memiliki tingkat pencemaran rendah-sedang, tetapi masih berpotensi dimanfaatkan untuk irigasi atau air minum. Akan tetapi, apabila tidak ada penanganan segera maka hal ini bisa menjadi ancaman terutama ketika kondisi empat sungai yang makin terpolusi akibat adanya pemukiman padat di sekitar sungai tersebut.

Kekuatan tanah sekitar waduk masih terbilang normal meskipun berlempung dan berpasir. Oleh sebab itu, perlu perencanaan yang matang agar kondisinya masih bisa mendukung pengembangan greenbelt.

Pengembangan greenbelt Batujai melibatkan beberapa kecamatan dan beberapa kelurahan terkait wilayah administrasinya yang masuk ke dalam area greenbelt, bisa menjadi ancaman tatkala masing-masing wilayah kecamatan dan kelurahan tersebut belum mempunyai kesepakatan bersama dalam perencanaan greenbelt ini.

ANALISIS NON-FISIK

Analisis non-fisik dilakukan dengan melihat kondisi sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat yang tinggal di area Kelurahan Panjisari, Kelurahan Prapen, dan Kelurahan Semayan. Masyarakat yang berada di sekitar Waduk Batujai sebagian besar laki-laki dan bersuku Sasak berusia 30–45 tahun. Lokasi hunian terbanyak di bagian utara dan timur Waduk Batujai. Jumlah penduduk yang ada di area kelurahan yang wilayahnya masuk dalam greenbelt Waduk Batujai adalah sekitar 54 ribu jiwa, yang berada di tujuh kelurahan dan desa. Akan tetapi, hanya ada beberapa puluh jiwa yang tinggal di area greenbelt karena area greenbelt pada prinsipnya tidak diizinkan untuk dimanfaatkan sebagai hunian.

Tingkat pendidikan sebagian besar masyarakatnya adalah SLTA, artinya mereka cukup memiliki pemahaman dan pengetahuan terhadap area pengembangan Waduk Batujai. Sebagian masyarakat adalah keluarga yang jumlah anggota keluarganya didominasi oleh empat orang. Masyarakat yang hidup di area Waduk Batujai adalah keluarga yang memiliki keinginan dan harapan terhadap perkembangan lingkungan di sekitar area tempat tinggalnya. Mata pencaharian masyarakat yang tinggal di sekitar Waduk Batujai bervariasi, antara lain pedagang, petani, pegawai swasta, selebihnya bekerja sebagai buruh dan PNS. Hal itu menunjukkan masyarakat memiliki kebutuhan yang beragam untuk fasilitas yang mendukung kegiatan atau pekerjaannya. Sementara itu, alasan masyarakat tinggal di sekitar Waduk Batujai adalah faktor keamanan, kelengkapan fasilitas, dan lingkungan yang sesuai. Meskipun memiliki jarak yang dekat antara rumah dan tempat kerja, sebagian besar masyarakat memiliki motor sebagai alat transportasi, sehingga waktu tempuh ke tempat kerja dan fasilitasnya menjadi lebih cepat.

Sampai saat ini di area Kelurahan Panjisari, Kelurahan Semayan, dan Kelurahan Prapen hanya terdapat fasilitas sekolah dan fasilitas kesehatan yang paling dominan. Oleh sebab itu, fasilitas lain yang dibutuhkan oleh masyarakat dapat ditambahkan dalam perencanaan area greenbelt Waduk Batujai.

Secara dominan, masyarakat menganggap Waduk Batujai sebagai area tempat mendapatkan ikan (rekreasi), mandi, dan cuci. Dari segi ekonomi, perekonomian masyarakat dapat dikatakan masih relatif rendah, dengan pendapatan rata-rata dominan antara 1–1,5 juta rupiah dan pengeluaran 700 ribu–1 juta rupiah per bulan.

Sebagian masyarakat mengatakan pemerintah dianggap kurang berhasil sebagai pengelola Waduk, tetapi masyarakat menganggap akan lebih senang bila nantinya Waduk Batujai yang telah terbangun dan dikembangkan, akan dikelola kembali oleh pemerintah. Masyarakat juga setuju apabila area rekreasi dibangun di area pintu air dan kegiatan yang disukai dilakukan di area Batujai adalah berdagang.

Penyusunan Master Plan perlu juga mempertimbangkan konsep pembangunan berkelanjutan (*sustainable development*) dalam mengupayakan bentuk “kearifan tradisional”, yaitu pengembangan greenbelt Waduk Batujai yang tidak saja untuk kepentingan saat ini, namun mempertimbangkan keberlangsungan harmonisasi alam untuk kepentingan generasi mendatang, sehingga kelestarian dan juga keharmonisan alam, kelestarian koleksi *in-situ* dan *ex-situ* tumbuhan langka dan khas Lombok Tengah, dan nilai sosial dan budaya (kearifan lokal) menjadi salah satu penekanan perencanaan.

Keberadaan greenbelt Waduk Batujai lebih dipandang dari manfaat (*benefit*) yang diperoleh, baik secara langsung maupun tidak dan yang ternilai (*tangible*) maupun yang tidak ternilai (*intangible*), baik bagi masyarakat, maupun bagi perekonomian Kabupaten Lombok Tengah ataupun Provinsi NTB.

KAJIAN LINGKUNGAN

Kajian lingkungan dilakukan melalui pendekatan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Lombok Tengah, dan Identifikasi Awal Dampak Lingkungan.

Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Lombok Tengah

Pemerintah Kabupaten Lombok Tengah telah menyusun dan mengesahkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Lombok Tengah Tahun 2011-2031. Sesuai dengan Pasal 21, Kawasan Waduk Batujai digolongkan menjadi Kawasan Perlindungan Setempat. Wilayah Kawasan Perlindungan Setempat Waduk Batujai secara rinci dijelaskan dalam khususnya Kawasan ayat:

- 4f: Kawasan sekitar waduk atau danau mencakup Waduk Batujai yang berlokasi di sebagian Kecamatan Praya, Praya Tengah, dan Praya Barat serta Waduk Pengga yang terdapat di Kecamatan Praya Barat Daya
- 4g: Kawasan sekitar danau atau waduk sebagaimana dimaksud pada huruf f meliputi daerah sekitar danau atau waduk dengan lebar 50–100 (lima puluh sampai dengan seratus) m dari titik pasang tertinggi ke arah barat.

Pemerintah Daerah telah menetapkan rencana pengelolaan sekitar waduk atau danau meliputi (pasal 23 ayat 3.d):

- Perlindungan sekitar danau untuk kegiatan-kegiatan yang menyebabkan alih fungsi lindung dan menyebabkan kerusakan kualitas sumber air
- Pengembangan tanaman perdu dan penutup tanah atau *ground cover* untuk melindungi pencemaran dan erosi terhadap air
- Membatasi dan tidak boleh menggunakan lahan secara langsung untuk bangunan yang tidak berhubungan dengan konservasi.
- Sumber potensi Perikanan, sesuai dengan pasal 27 ayat 2.b
- Kawasan Strategis Kabupaten dari sudut Kepentingan Daya Dukung Lingkungan Hidup sesuai dengan pasal 36 ayat 3.c
- Irigasi
- Penanggulangan bahaya banjir
- Potensi wisata alam

Identifikasi Awal Dampak Lingkungan

Terdapat beberapa kegiatan yang mempunyai potensi menimbulkan dampak lingkungan di sekitar wilayah Waduk Batujai. Kegiatan tersebut dibahas di bawah ini, dan juga dimuat pada Tabel 3.1.

Air Limbah Domestik

Air limbah domestik berasal dari pembuangan air limbah kamar mandi atau toilet, air limbah tinja dan air limbah dapur, yang apabila tidak dikelola dapat mencemari lingkungan.

TABEL 3.1 Identifikasi Awal Dampak Potensial

Komponen Lingkungan	Air Limbah Domestik	Limbah Padat dan B3	Pertanian dan Perkebunan	Peternakan	Industri Lainnya	Pembukaan Lahan
Kualitas Air Permukaan	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Biota Air	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Kualitas Sedimen	✓	✓	✓	✓	✓	–
Kenaikan Air Limpasan	–	–	–	–	–	✓
Pendangkalan Waduk	–	–	–	–	–	✓

Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015

Limbah Padat dan B3

Limbah padat adalah limbah rumah tangga yang dihasilkan oleh penduduk, misalnya sampah makanan, plastik, kertas, kardus, kaleng, dan lain-lain. Limbah B3 adalah limbah padat dan cair yang tergolong dalam kategori berbahaya dan beracun menurut Peraturan Pemerintah No. 101 Tahun 2014. Limbah B3 antara lain oli bekas, baterai basah (aki), baterai kering, lampu neon (kandungan Hg), bahan kimia yang tidak terpakai, bahan kimia kadaluarsa, limbah medis, dan lain-lain. Limbah padat dan limbah B3 yang tidak dikelola dengan baik dan jika dibuang ke sungai dapat menyebabkan pencemaran air dan sedimen di air permukaan serta berdampak pada biota air.

Pertanian dan Perkebunan

Penggunaan pupuk dalam kegiatan pertanian dan juga perkebunan berpotensi mencemari kualitas air dan sedimen serta berdampak pada biota air. Limbah pertanian dan perkebunan memiliki potensi untuk mencemari kualitas air.

Peternakan

Limbah dari kotoran kegiatan peternakan yang tidak dikelola dengan baik akan berpotensi mencemari kualitas air permukaan serta berdampak pada biota air.

Industri

Limbah yang berasal dari industri lainnya seperti industri makanan, tekstil, dan lain sebagainya.

Pembukaan Lahan

Pembukaan lahan berdampak pada berkurangnya area resapan air dan meningkatkan debit limpasan air permukaan yang menuju ke sungai dan waduk. Air limpasan berpotensi erosi dan sedimentasi yang berdampak pada kualitas dan biota air. Sedimentasi yang tinggi

menyebabkan pendangkalan dasar sungai dan waduk., yang dapat menurunkan fungsi waduk sebagai penanggulangan bahaya banjir.

LAND USE EKSISTING

Penggunaan lahan di sekitar greenbelt Waduk Batujai terdiri atas area permukiman penduduk, area greenbelt, area persawahan, dan fasilitas kota lainnya. Waduk Batujai berada dekat dengan Bandar Udara Internasional Lombok, sehingga menjadikannya aksesibel. Sekitar area waduk dikelilingi oleh persawahan, sementara permukiman penduduk mayoritas berada di sebelah utara Waduk Batujai (lihat Gambar 3.6).



GAMBAR 3.6 ➤ Land use eksisting di dalam kawasan perencanaan. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)



KONSEP MASTER PLAN

VISI PEMBANGUNAN RTH GREENBELT WADUK BATUJAI

Visi: Menjadi kawasan ruang terbuka hijau greenbelt di sekitar Waduk Batujai yang memiliki lingkungan alami yang nyaman, aman, dan berkelanjutan, sehingga menjadi indikasi untuk terwujudnya keseimbangan lingkungan bagi masyarakat, serta mendorong terwujudnya kota hijau melalui peningkatan kualitas dan kuantitas ruang terbuka hijau yang sesuai dengan karakteristik kota dalam rangka implementasi RTRW Kabupaten/Kota Lombok Tengah”

KONSEP PEMINTAKATAN (ZONING)

Filosofi desain ruang terbuka hijau greenbelt Waduk Batujai berdasarkan kepada prinsip pendekatan berikut:

- a. Holistik (karena konservasi mencakup keseluruhan ekosistem, sosial dan ekonomi).
- b. Sistematis (mengkaitkan antar komponen konservasi dan antar fungsi dari ruang terbuka hijau greenbelt Waduk Batujai).

Beberapa lokasi yang sangat potensial untuk dikembangkan sebagai sarana kegiatan rekreasi publik di greenbelt Batujai dipilih berdasarkan pada beberapa pertimbangan:

- a. Merupakan perwujudan atau realisasi visi pembangunan
- b. Merupakan sintesis dari identifikasi permasalahan, potensi dan prospek kawasan perencanaan yang dilakukan pada tahapan analisis
- c. Membentuk atau memperkuat karakter dan identitas suatu tempat
- d. Memperhatikan keterkaitan makro dengan struktur ruang kota, dan
- e. Mengintegrasikan seluruh elemen rancang lingkungan.

KRITERIA PEMANFAATAN RUANG

Kriteria Penetapan Isi dari Visi Pembangunan

Pemanfaatan ruang secara spesifik mengacu pada konteks keadaan fisik dan sosial masyarakat Lombok. Semangat untuk dapat membentuk atau memperkuat karakter dan juga identitas sosial masyarakat Lombok menjadi prioritas utama. Selain itu, struktur ruang lingkungan atau suatu kawasan diperkuat dan diperjelas dalam konteks makro.

Penetapan visi yang realistis dan rasional yang memungkinkan dicapai pada kurun waktu penataan dan secara rasional memungkinkan untuk dicapai berdasarkan konteks dan potensi yang ada. Kinerja pemanfaatan ruang dan sasaran pemanfaatan ruang terukur dengan akurat. Pemanfaatan ruang tentunya dengan tetap mempertimbangkan berbagai sumber daya dukung lingkungan sekitar. Selain itu, tentunya juga memperhatikan tingkat kepentingan masyarakat pengguna atau masyarakat lokal.

Kriteria Penyusunan Konsep Perancangan Struktur Tata Bangunan dan Lingkungan

Penyusunan konsep perancangan struktur tata bangunan dan juga lingkungan merupakan suatu perwujudan realistik dari Visi Pembangunan. Struktur tata bangunan dan lingkungan ini merupakan suatu sintesis dari identifikasi permasalahan, potensi, dan juga prospek kawasan perencanaan yang dilakukan pada tahapan analisis.

Konsep perancangan harus dapat membentuk atau memperkuat karakter dan identitas suatu tempat dan tetap dengan memperhatikan keterkaitan makro dengan struktur ruang kota, dan keterkaitan mikro dengan lingkungan eksisting sekitarnya, sehingga konsep perancangan tersebut dapat mengintegrasikan seluruh elemen rancang lingkungan.

Kriteria Penyusunan Konsep Komponen Perancangan Kawasan

Konsep harus mencakup gagasan komprehensif dan terintegrasi terhadap komponen-komponen perancangan kawasan, yang meliputi kriteria: (1) struktur peruntukan lahan, (2) intensitas pemanfaatan lahan, (3) tata bangunan, (4) sistem sirkulasi dan jalur penghubung, (5) sistem ruang terbuka dan tata hijau, (6) tata kualitas lingkungan, (7) sistem prasarana dan utilitas lingkungan, dan (8) pelestarian bangunan dan lingkungan.

Kriteria Penetapan Blok-Blok Pengembangan Kawasan dan Program Penanganan

Penetapan atau pembagian blok pengembangan dapat didasarkan pada: (1) secara fungsional yaitu kesamaan fungsi, karakter eksisting atau karakter yang ingin diciptakan dan kesamaan dan potensi pengembangan; (2) kebutuhan pemilahan dan organisasi pekerjaan serta strategi pengembangannya; (3) secara fisik yaitu morfologi blok, pola (*pattern*) blok, dan kemudahan implementasi dan prioritas strategi; (4) dari sisi lingkungan (daya dukung dan kelestarian ekologi lingkungan) yaitu suatu keseimbangan dengan daya dukung lingkungan, dan perwujudan sistem ekologis yang berkelanjutan dan peningkatan kualitas kehidupan ruang publik melalui penyediaan lingkungan yang aman, nyaman, sehat dan menarik serta berwawasan ekologis; dan (5) dari sisi pemangku kepentingan yaitu tercapainya suatu keseimbangan berbagai kepentingan yang ada antara para pelaku.

MASTER PLAN TERPILIH

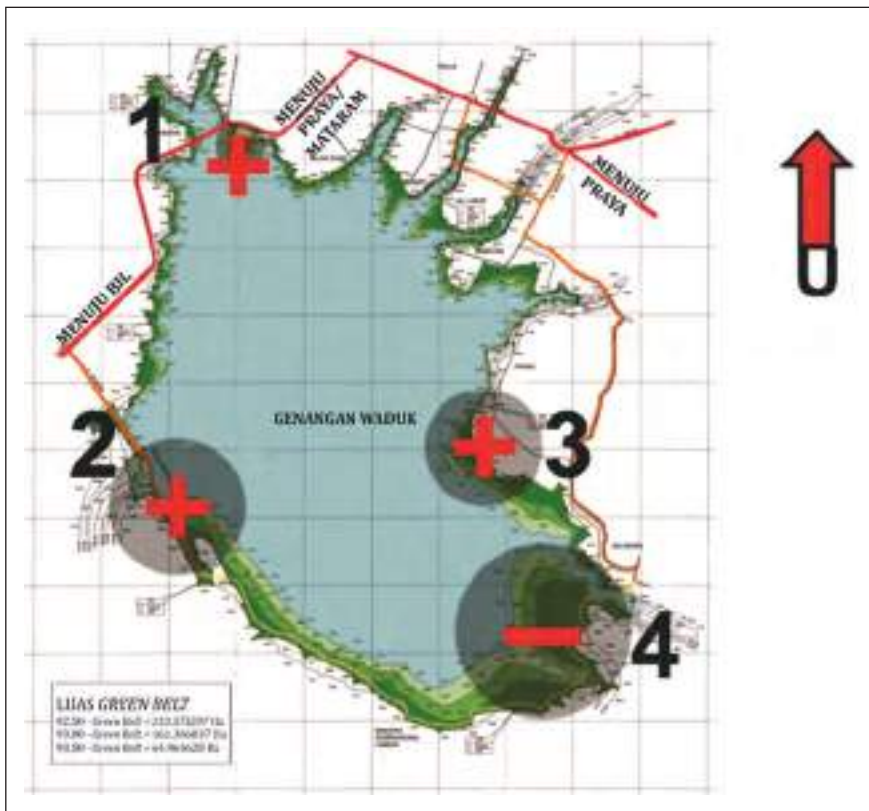
Penentuan Master Plan terpilih yang dilakukan dengan membuat skoring dan perbandingan di antara kedua alternatif di atas. Skoring dilakukan dengan mempertimbangkan 12 (dua belas) komponen. Tabel 3.2 memuat hasil perbandingan nilai alternatif area pengembangan Zona 1, 2, 3 dan Zona 1, 2, 4, greenbelt Waduk Batujai, Lombok Tengah, Tahun 2014 yang telah dilakukan.

TABEL 3.2 Skoring dan Perbandingan Potensi Wilayah untuk Master Plan Terpilih

No	Komponen	Bobot (B)	Zona Area 1,2,3		Zona Area 1,2,4		Keterangan
			Skor (S)	Nilai	Skor (S)	Nilai	
			(0-100)	(B×S)	(0-100)	(B×S)	
1	Aksesibilitas	18%	80,0	14,4	65,0	11,7	Area 4 tidak mudah diakses
2	Potensi lingkungan internal greenbelt	7%	65,0	4,6	70,0	4,9	Potensi di area yang lebih luas dan penggunaan yang hanya sebagai sawah akan lebih tinggi nilainya
3	Potensi lingkungan eksternal greenbelt	12%	75,0	9,0	65,0	7,8	Makin berdekatan dengan permukiman maka nilai makin tinggi
4	Kelengkapan Infrastruktur	5%	60,0	3,0	60,0	3,0	Relatif sama
5	Nilai properti	1%	75,0	0,8	65,0	0,7	Relatif sama, hanya di titik 3 dan 4 akan berbeda, titik 3 lebih berkembang
6	Penguasaan area oleh masyarakat	2%	60,0	1,2	75,0	1,5	Semakin banyak dikuasai masyarakat nilai makin rendah
7	Luas area	5%	60,0	3,0	85,0	4,3	Makin luas area makin tinggi nilainya, dengan asumsi potensi kelengkapan fasilitas yang diusulkan
8	Kondisi alam	10%	75,0	7,5	85,0	8,5	Relatif sama di kedua kelompok pengembangan
9	Kondisi eksisting softscape	3%	65,0	2,0	70,0	2,1	Didominasi oleh tanaman atau tumbuhan
10	Nilai view (pandangan)	13%	70,0	9,1	65,0	8,5	Dinilai dari pandangan dari 1 titik ke arah titik pengembangan lain dalam 1 kelompok
11	Integritas desain	8%	80,0	6,4	75,0	6,0	Posisi area 3 mewakili desain keseluruhan waduk karena jaraknya yang relatif mewakili luas waduk
12	Kesiapan area untuk dikembangkan	16%	90,0	14,4	75,0	12,0	Waktu realisasi pembangunan
	TOTAL NILAI	100%		75,3		70,9	

Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015

Zona pengembangan 1,2,3 memiliki keunggulan yang lebih banyak dibandingkan dengan zona pengembangan 1,2,4. Zona pengembangan 1,2,3 memiliki keunggulan dalam kemudahan akses, dekat dengan pemukiman masyarakat, kelengkapan dalam hal infrastruktur, nilai properti yang lebih baik, view (pandangan) yang lebih baik dari satu titik ke arah titik pengembangan lain dalam 1 kelompok, integritas desain yang lebih mewakili desain keseluruhan waduk, kurangnya penguasaan oleh masyarakat, dan kesiapan area yang lebih baik untuk dikembangkan. Adapun zona pengembangan 1,2,4 memiliki beberapa keunggulan dalam potensi lingkungan internal greenbelt, kondisi alami yang bagus, dan dominasi tanaman dan tumbuhan yang baik. Dengan perbandingan nilai kedua alternatif tersebut, kelompok zona pengembangan 1,2,3 lebih baik dan menjadi usulan sebagai solusi dalam pekerjaan desain master plan greenbelt Waduk Batujai ini (lihat Gambar 3.7).



GAMBAR 3.7 ➤ Ilustrasi penilaian komponen aksesibilitas. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)

KONSEP PENGEMBANGAN SOFTSCAPE DAN HARDSCAPE

Berikut ini merupakan konsep perencanaan lansekap di zonasi kawasan perencanaan yang akan terpilih.

Pictures – Vista – View

Pictures adalah konsep penataan lansekap yang mengartikulasikan atau memaknai suatu objek alam dalam suatu ruang terbuka yang natural. Elemen-elemen lansekap dan alam seolah divisualisasikan dalam suatu gambar di suatu kanvas. Ruang yang merupakan bentang alam adalah kanvas, sedangkan pegunungan, langit dan danau adalah kerangka pembatas ruang atau *background* dari suatu karakter objek alam yang ingin ditonjolkan sebagai nodes atau landmark dalam ruang alami tersebut. Barisan nodes pepohonan akan membentuk elemen linier yang dapat berperan sebagai background dari suatu objek alam yang ingin ditonjolkan. Objek utama dapat berupa pohon tua, tanaman langka, tanaman berkarakter ataupun bongkahan batu alam, bahkan suatu pulau. Air Waduk Batujai dapat juga dimanfaatkan sebagai latar belakang kawasan yang akan dikembangkan. View ke arah danau merupakan hamparan air yang luas dan memberikan kesan kebebasan berekspresi bagi para pengunjung yang nantinya akan memanfaatkan kawasan tersebut.

Painting – Scenery

Di atas kanvas alami, harmonisasi *natural scenery* dan *man made scenery* seolah melukiskan sketsa goresan kontur, bukit, lembah, dan sungai yang menyatu dengan abstraksi titik-titik dan barisan pepohonan tua yang magis. Komposisinya dapat mengubah panorama dalam kerangka ruang yang dibatasi horizon air, pegunungan yang mengitarinya dan langit yang menaunginya. Secara serentak, mereka dapat menciptakan suatu harmonisasi lingkungan dan juga simbiosis mutualisme antara waduk dengan aktivitas perahu penangkap ikan, antara ruang terbuka hijau dengan fauna, antara sungai dengan bebatuan, antara manusia dengan kebebasan dan keheningan yang alami.

Tropical Garden

Tropical Garden adalah tatanan lansekap yang natural dalam suatu bentang alam yang luas. Pepohonan ditata secara repetitif yang abstrak dalam suatu keteraturan dalam suatu bentang alam yang didominasi oleh hamparan rerumputan (*lawn*) dan naungan kanopi pepohonan yang menciptakan keteduhan alami.

Alami-Natural

Tatanan lansekap yang natural, dibuat sealami mungkin. Karakter dan komposisi lansekap maupun topografi dibiarkan tumbuh alami, meskipun berkesan liar. Kesan liar tersebut diharapkan mampu memvisualisasikan suatu karakter lansekap yang alami atau natural scenery. Potensi elemen-elemen RTH greenbelt Waduk dapat direpresentasikan melalui suatu

keaktivitas proses penggalian, perancangan dan pengemasan potensi alam yang signifikan agar tercipta kenyamanan publik (*public easement*) di ruang publik. Elemen-elemen natural RTH greenbelt Waduk meliputi:

- Potensi RTH greenbelt Waduk yang perlu dikembangkan sekaligus dikonservasi.
- Representasi amenitas pada elemen RTH greenbelt Waduk dapat disuguhkan sebagai kemasan paket edukasi dan wisata yang signifikan seperti berikut:
 - Suasana keheningan/*quietness*;
 - Pemandangan waduk yang signifikan
 - Desa/*village* yang natural;
 - Bening, riak dan gelombang air waduk;
 - Rerimbunan pepohonan;
 - Birunya langit;
 - Keteduhan/bayangan/*shading*;
 - Lorong/koridor sungai yang hening, natural dan artistik.

Keanekaragaman Jenis Tumbuhan RTH Greenbelt Batujai

Pemilihan jenis tumbuhan Lombok Tengah khususnya di sekitar greenbelt Batujai (berhabitat di dataran rendah dan daerah pasang surut), direncanakan untuk membentuk keanekaragaman jenis tumbuhan khas Lombok. Pada tahap awal, kegiatan pemilihan jenis tumbuhan (eksplorasi flora) dapat difokuskan di daerah pasang surut pada sistem Waduk Batujai, dan dataran rendah di sekitarnya. Untuk selanjutnya pemilihan dapat difokuskan pada kawasan pasang surut dan dataran rendah lainnya. Setelah itu, secara bertahap pemilihan tumbuhan dilanjutkan ke zonasi kawasan yang dipilih untuk direncanakan guna kegiatan masyarakat.

Konservasi Potensi Alam Waduk Batujai

Potensi alam yang perlu dipertahankan antara lain adalah pohon, vegetasi, tanaman darat dan air, tebing atau bibir waduk, sungai, kontur, flora atau fauna dan view dengan mengindahkan hal-hal spesifik berikut:

- Bentuk kontur, tepian waduk sangat ditekankan agar dapat tercipta suatu kawasan, kawasan pembelajaran dan atau kawasan rekreasi yang berkarakter.
- Pohon yang bersifat eksisting diprioritaskan pada pohon buah-buahan yang produktif dan bermanfaat mengundang fauna, bentuk memiliki karakter yang signifikan dan usianya sudah tergolong maksimal.

Zona Penyangga

Untuk mendukung perencanaan kawasan ruang terbuka hijau greenbelt Waduk Batujai dibutuhkan suatu lingkungan pendukung yang dikategorikan sebagai zona penyangga. Zona penyangga kawasan adalah zona di lingkungan yang ada di sekitar tapak terpilih, yang terdiri dari:

- **Sub-zona penyangga tepi Waduk**

Area yang terdapat di sepanjang tepi Waduk yang merupakan garis Sempadan Waduk (sekitar 50 m dari batas pasang tertinggi air waduk ke arah darat) (Permen PUPR Nomor 05/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan).

- **Sub-zona penyangga lingkungan sekitar**

Area yang terdapat di sekeliling Waduk Batujai pada ketinggian kontur 93 m mengitari tepian Waduk.

KONSEP PENATAAN JENIS TANAMAN

Konsep pengembangan penataan lansekap jenis tanaman berkaitan dengan konsep pengembangan zonasi peruntukan yang diusulkan dengan kriteria umum berikut:

1. Bentuk, ukuran, jarak tanam, warna disesuaikan dengan kondisi lokasi.
2. Fungsi sebagai pertimbangan dalam penempatannya.
3. Fungsi ekologis luasan penanaman.

Kriteria yang dapat diterapkan pada pembagian zona didasarkan pada beberapa hal, yaitu dilihat secara: fungsional, estetika, keamanan, kenyamanan, dan mudah dalam pemeliharaan. Sehingga zona dibagi menjadi 3 zona:

1. *Zona 1* Fungsi sebagai tanaman kota, karena fungsi taman tersebut lebih mengarah ke taman yang bersifat rekreatif dan diarahkan juga sebagai areal edukatif untuk itu perlu penataan *lawn* yang luas dengan kombinasi tanaman peneduh dengan tajuk yang lebar.
2. *Zona 2* Lebih mengarah kepada bentuk-bentuk tanaman yang bertajuk lurus dengan kombinasikan dengan yang bertajuk lebar.
3. *Zona 3* Penempatan dan penataan tanaman disesuaikan dengan sub-sub zona yang akan di bangun di dalamnya.

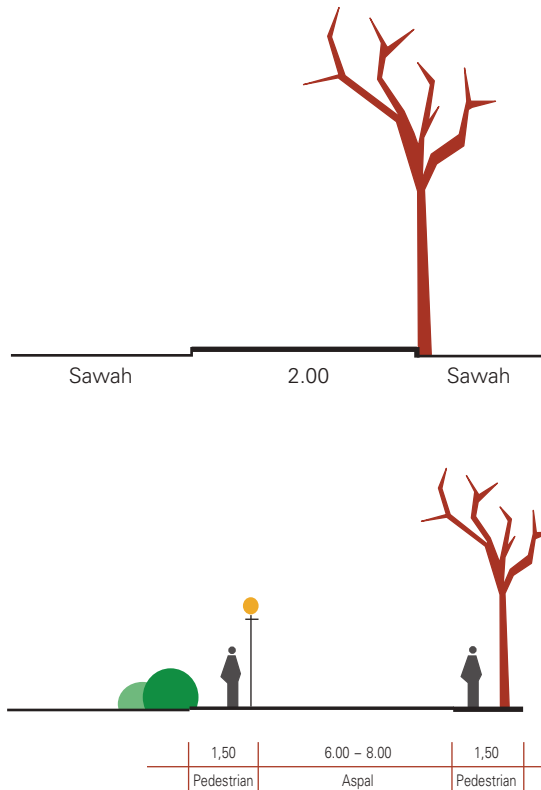
Potongan Rancangan

Potongan Rancangan Pedestrian dan Aksesibilitas

Ukuran ideal pedestrian terhadap penghijauan adalah 1,5 m. Penghijauan seperti pohon, tanaman, atau sawah ideal berada di luar area pedestrian (lihat Gambar 3.8).

Potongan Rancangan Penghijauan

Gambar 3.9 memperlihatkan potongan rancangan ukuran jalan dan penghijauan tanpa adanya pedestrian (jalur pejalan kaki). Pada jarak 1,5 m dari jalanan ideal sudah dapat dijadikan sebagai wilayah tanaman seperti pepohonan dan areal persawahan.



GAMBAR 3.8 ➤ Potongan rancangan pedestrian dan aksesibilitas. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)

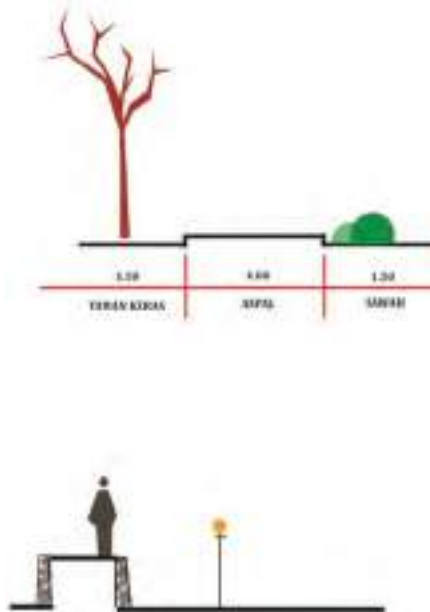
Potongan Rancangan Penghijauan pada Sempadan Waduk

Gambar 3.10 menunjukkan potongan rancangan ukuran penghijauan pada sempadan Waduk. Selain rancangan tanaman pada 1.5 m dari pedestrian, penghijauan dengan tanaman pohon berada pada tanah keras area sempadan waduk, seperti terlihat pada garis tebal pada gambar di bawah ini yang menunjukkan ketebalan tanah. Oleh sebab itu, tidak disarankan melakukan penghijauan pada sempadan sungai atau pada tanah lunak yang masih dapat terjangkau oleh air waduk.

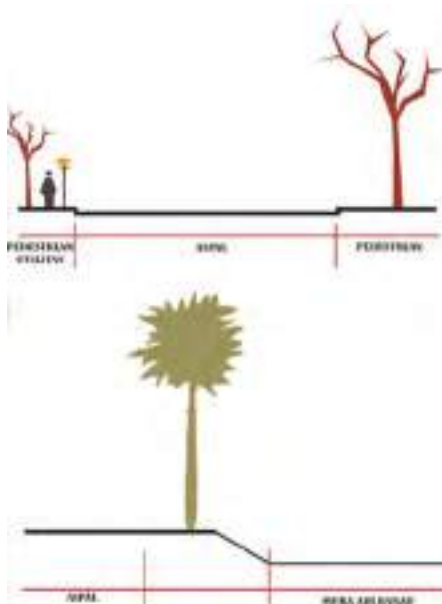
KONSEP PENCAPAIAN DAN SIRKULASI

Konsep Pencapaian Makro

Akses menuju Zona 1 dan 2 terpilih, keduanya melalui jalan provinsi (Jalan Raya Penunjak) dengan moda transportasi yang digunakan yaitu bus, kendaraan pribadi, dan kendaraan wisata. Akses merupakan tipe kelas jalan II, dengan dimensi ROW 8.



GAMBAR 3.9 ➤ Potongan rancangan penghijauan. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)



GAMBAR 3.10 ➤ Potongan rancangan penghijauan pada sempadan waduk. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)

Konsep Pencapaian Mikro

Aksesibilitas mikro dalam lokasi dibuatkan khusus moda dalam lokasi seperti kendaraan roda dua, roda tiga (becak), roda empat, dan sebagainya yang menghubungkan antara sub-sub zona kegiatan dalam zona terpilih.

Akses merupakan tipe kelas jalan II, dengan dimensi ROW 6 dengan marka jalan yang jelas dengan dilengkapi tata tanda untuk memudahkan pengguna jalan dan dibagi menjadi jalan penghubung antar zona, dan sirkulasi dalam zona. Akses menuju zona tersebut menggunakan kendaraan beroda 2 dan kendaraan beroda 4 dengan atap terbuka. Angkutan dokar atau cidomo diperbolehkan dengan bentuk dan warna untuk zona-zona tertentu.

KONSEP PENGEMBANGAN INFRASTRUKTUR ATAU PSU DAN BANGUNAN PENDUKUNG

Konsep pengembangan PSU (prasarana, sarana, dan utilitas) kawasan harus memperhatikan yang berikut ini:

- a. Kelayakan secara kualitas dan kuantitas dalam melayani kebutuhan pengunjung.
- b. Integrasi dengan sistem infrastruktur kawasan di sekitarnya dan tata lansekap yang ada berdasarkan zonasi yang direncanakan.
- c. PSU kawasan antara lain meliputi:
 - *Sarana* merupakan rencana sarana industri wisata, pertokoan atau restoran, fasilitas budaya, fasilitas sosial, fasilitas pariwisata, fasilitas transportasi, fasilitas rekreasi, dan tempat istirahat.
 - *Prasarana* merupakan rencana prasarana air bersih, jalan dan jembatan, drainase, sanitasi, dan persampahan.
 - *Utilitas* merupakan rencana utilitas jaringan listrik dan telepon.



PENGEMBANGAN MASTER PLAN

PENGEMBANGAN MASTER PLAN BERDASARKAN KONSEP MASTER PLAN TERPILIH

Konsep *eco nature park* adalah alternatif yang memungkinkan yaitu konsep tata ruang kawasan yang memperhatikan ekologi lingkungan, desain tata hijau, tata ruang terbuka, lansekap kawasan, lansekap tepian waduk, secara natural, figuratif, asri dan beramenitas. Ruang hijau greenbelt merupakan ruang publik yang dapat diminati tanpa batasan ruang. Perencanaan ruang terbuka hijau greenbelt perlu memperhatikan karakteristik lahannya, yaitu alam dari lahan tersebut serta kegiatannya. Ruang terbuka hijau greenbelt Waduk Batujai memiliki karakter khas yaitu hijau daratan dan air waduk, yang tergantung pada ruang dan waktu. Selain itu, areanya mudah dikenali dari lingkungannya, yang terdiri atas unsur nonfisik berupa aktivitas dan pengalaman pemakai dan unsur fisik berupa lingkungan

greenbelt. Unsur fisik dan non fisik berada dalam suatu keterkaitan dalam kawasan ruang terbuka hijau greenbelt. Keterkaitan ini secara visual dan sekuensial dapat membentuk visual lingkungan greenbelt waduk.

Secara garis besar, pengolahan *site plan* greenbelt Waduk Batujai dibagi menjadi 3 zona yaitu:

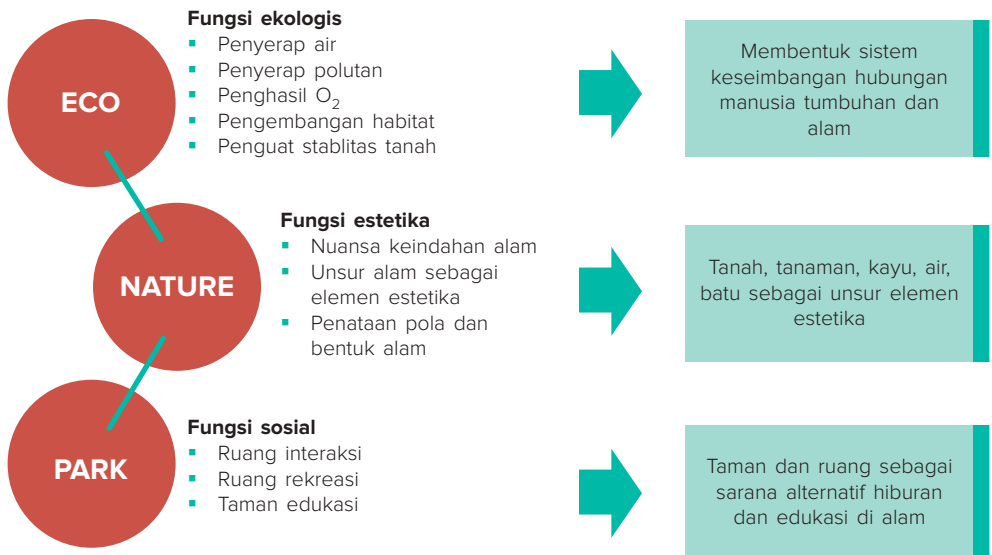
- Zona 1: *Children playground, sport lawn, resto madisa, food area, area refleksi*
- Zona 2: *Playground, food court, viewing point, water lawn, street food area*
- Zona 3: *Open food court area, children playground, sport area, area refleksi*

KONSEP DASAR PERANCANGAN SITE PLAN ZONASI

Konsep dasar perancangan *site plan* zonasi (Peruntukan 1, 2, 3) adalah *eco nature park* sesuai dengan visi, misi, tujuan, dan juga sasaran yang hendak dicapai dalam penyusunan ruang terbuka hijau greenbelt Waduk Batujai.

Penentuan konsep dasar ini dilandaskan pada pendekatan fungsi ekologis, fungsi estetika, dan fungsi sosial yang menjadi dasar dalam pengembangan site kawasan terpilih. Ketiga lokasi kawasan terpilih berlandaskan pada konsep dasar dengan mempertimbangkan kearifan lokal budaya masyarakat Lombok Tengah (lihat Gambar 3.11).

Konsep dasar perancangan *eco nature park* ini dilandaskan pada tiga fungsi utama yaitu *eco, nature, dan park* yaitu merupakan fungsi ekologis, fungsi estetika, dan fungsi sosial yang menjadi dasar pengembangan site kawasan terpilih. Fungsi ekologis dengan



GAMBAR 3.11 ➤ Bagan konsep eco nature park. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)

berbagai komponen fungsinya dapat membentuk sistem keseimbangan hubungan manusia, tumbuhan, dan alam. Fungsi estetika dengan berbagai macam komponen fungsinya dapat menerapkan tanah, tanaman, kayu, air, dan batu sebagai unsur elemen estetika. Fungsi sosial dengan komponen fungsinya dapat menerapkan perwujudan taman dan ruang sebagai sarana alternatif hiburan dan edukasi di alam. Ketiga fungsi tersebut dapat mewujudkan pengembangan ruang terbuka hijau greenbelt Waduk Batujai yang terpadu.

SITE PLAN KAWASAN A1

Pengembangan Pola Ruang

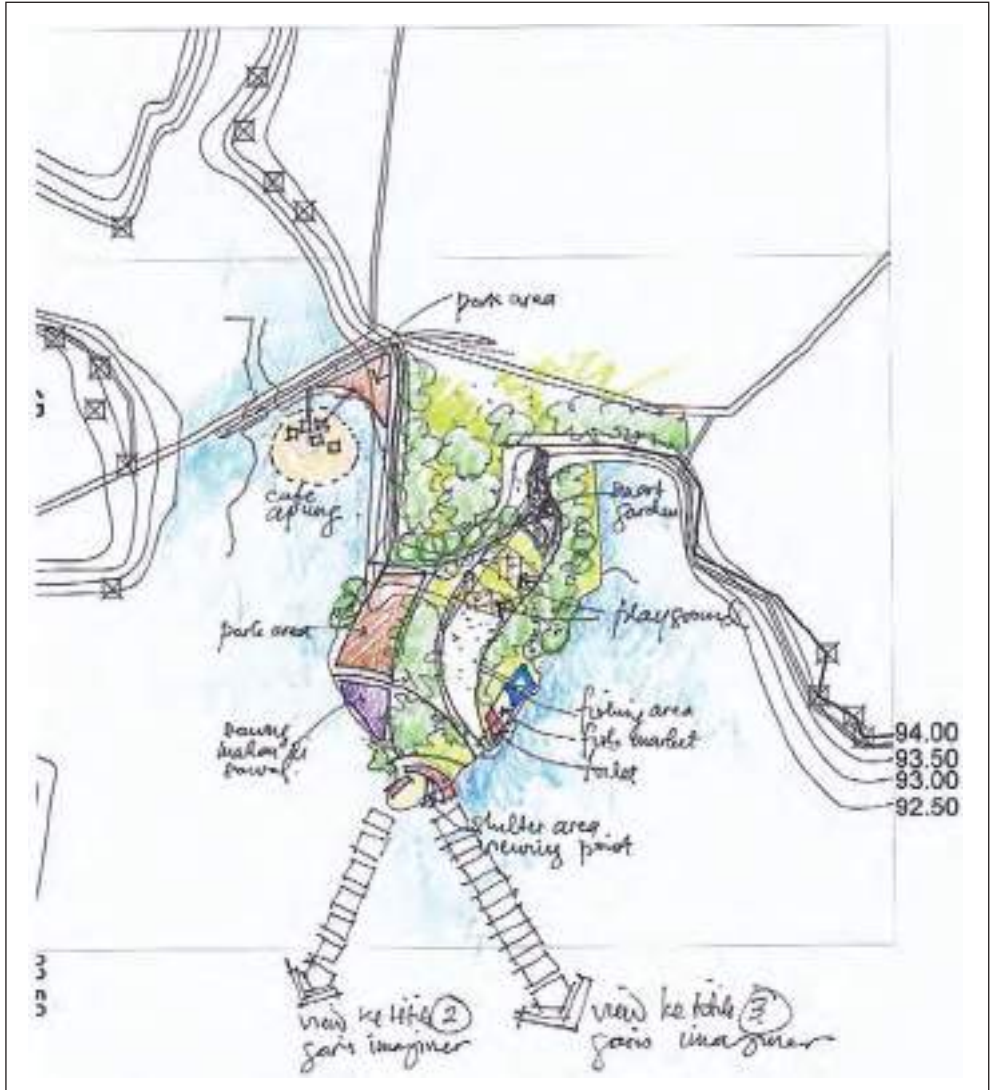
Zona 1 merupakan kawasan ‘penangkap’. Kawasan ini terletak di Jalan Raya Praya yang merupakan jalan penghubung Kota Praya dengan kota atau kabupaten lainnya. Pada kawasan ini terdapat fasilitas eksisting berupa Café Apung dan RTH serta gerbang dan jalan lingkungan. Fasilitas eksisting menjadikan kawasan ini lebih dikenal oleh masyarakat sehingga kondisi ini dijadikan sebagai ‘modal awal’ yang akan diintegrasikan ke dalam desain *site plan* yang baru.

- Zona utama terdiri dari:
 - a. Zona penerima
 - b. Zona atraksi
 - c. Zona pengelola
- Zona penerima dan penunjang terdiri dari:
 - a. Pintu gerbang utama atau *main entrance* (eksisting)
 - b. Jalan masuk utama (*boulevard*)
 - c. Area parkir
 - d. Toilet
- Zona atraksi terdiri dari:
 - a. Resto makan di sawah
 - b. *Playground + smart garden* (eksisting)
 - c. *Food area, viewing point* (menara pandang), *sport lawn*
- Zona pengelola terdiri dari:
 - a. Kantor pengelola

Pra-Rancangan

Pengunjung yang memasuki Zona 1 melewati gerbang kawasan eksisting sehingga perlu adanya jembatan yang melintasi saluran utama kota (lihat Gambar 3.12). Pengunjung dapat memarkirkan kendaraannya di sisi barat untuk menikmati Café Apung. Café Apung merupakan fasilitas eksisting yang dapat ditingkatkan dengan memindahkan akses ke dalam kawasan tersebut, sehingga kendaraan dapat diparkir dengan aman dan mampu menampung lebih banyak kendaraan, serta dilakukan juga kemitraan dengan pengelola dengan skema kerjasama.

Pengunjung memasuki area parkir bus, mobil dan sepeda motor untuk menuju ke area inti. Pengunjung dapat memilih tujuan ke saung makan di sawah, playground, atau area refleksi. Pengunjung dapat menikmati view waduk maupun pintu air yang terletak di sisi selatan waduk yang merupakan *vocal point* dari Waduk Batujai dari *shelter area*. Shelter area ini, juga dijadikan *showroom* untuk dapat mengenalkan Zona 2 dan Zona 3 yang akan dikembangkan di greenbelt Waduk Batujai ini.



GAMBAR 3.12 ► Pra-rancangan Zona 1. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)

Kegiatan dan Program Ruang

Tabel 3.3 menampilkan kegiatan dan program ruang Zona 1.

TABEL 3.3 Kegiatan dan Program Ruang Zona 1

No	Nama Ruang		Kapasitas	Luas Area (m ²)	Jumlah	Luas Total (m ²)
1	Shelter		8 orang	23,3	4	93,2
2	Area Parkir	Mobil	31 mobil	533,0	1	533,0
		Motor	41 motor	175,0	1	175,0
		Bus	6 bus	257,0	1	257,0
3	Pos Jaga		2 orang	4,6	2	9,2
4	Plaza Penerima		500 orang	830,0	1	830,0
5	Sport Lawn		500 orang	699,0	1	699,0
6	Food Area	Gazebo	100 orang	13,0	15	1.224,0
		Perkerasan		1.029,6	1	
7	Gardu Listrik	Gardu Listrik	–	95,0	1	378,0
		Taman		283,0	1	
8	Kantor Penerima	Kantor	15 orang	97,0	1	200,0
		Perkerasan		103,0	1	
9	Area Musholla	Bangunan Musholla	70 orang	95,3	1	200,0
		Toilet & Wudhu	2 bilik	43,0	1	
		Perkerasan	–	61,7	1	
10	Children Playground		500 orang	722,0	1	722,0
11	Area Refleksi		100 orang	233,5	1	233,5
12	Sport Plaza		500 orang	738,0	1	738,0
13	Sitting Area	Kursi Taman	10 kursi	5,3	10	1.016,0
		Perkerasan	–	963,0	1	
14	Restoran Madisa	Dapur	10 orang	62,3	1	962,0
		Gazebo	6 orang	31,3	15	
		Taman	–	430,2	1	
15	Lawn Area		–	4.906,0	1	4.906,0
16	Toilet		6 bilik	74,7	2	149,4
17	Bike Track		–	1.150,0	1	1.150,0
18	Jogging Track		–	1.650,0	1	1.650,0
19	Penghijauan &Open Space		–	2.967,9	1	2.967,86
	Total Luas Keseluruhan Area Terbangun					19.000,0

Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015

SITE PLAN KAWASAN A2

Zona 2 merupakan area yang paling dekat dengan pintu air yang merupakan *vocal point* dari Waduk Batujai. Di area ini pengunjung dapat merasakan nuansa yang berbeda dari zona 1 maupun 3. Area ini sudah dikenal oleh masyarakat dengan adanya pintu air dan eks-lapangan golf.

Untuk menuju zona 2 ini, pengunjung dapat melewati pintu air dan lalu melewati area parkir yang dirancang dengan kapasitas bus, mobil pribadi dan sepeda motor. Dari area parkir ini, pengunjung dapat memilih menuju playground, foodpark, shelter area, atau viewing point.

Dari shelter area dan viewing point, pengunjung bisa melihat pemandangan waduk, zona 1 yang merupakan *smart garden* dan Café Apung, serta zona 3 yang merupakan *educational park* dan *fresh market*.

Pengembangan Pola Ruang

Pengembangan pola ruang untuk Zona 2 adalah sebagai berikut:

- Zona utama terdiri dari:
 - a. Zona penerima
 - b. Zona atraksi
 - c. Zona pengelola
- Zona penerima dan penunjang terdiri dari:
 - a. Pintu gerbang utama/*main entrance* (eksisting)
 - b. Jalan masuk utama (*boulevard*)
 - c. Area parkir
 - d. Toilet
- Zona atraksi terdiri dari:
 - a. *Playground*
 - b. *Food Park*
 - c. *Shelter area & plaza*
 - d. *Viewing point*
- Zona Pengelola terdiri dari:
 - a. Kantor pengelola

Pra-Rancangan

Untuk dapat mencapai Zona 2, pengunjung harus melewati *eye catching area* di pertigaan Jalan Raya Praya dan gerbang kawasan. Selanjutnya, pengunjung akan melewati Jalan Penunjuk kemudian Jalan Bendung, yang menjadi jalan utama menuju pintu air. Zona 2 dilengkapi dengan fasilitas playground, food court, park area, viewing point dan shelternya (lihat Gambar 3.13).



GAMBAR 3.13 ➤ Pra-rancangan Zona 2. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)

Kegiatan dan Program Ruang

Tabel 3.4 memuat kegiatan dan program ruang untuk Zona 2.

TABEL 3.4 Kegiatan dan Program Ruang Zona 2

No	Nama Ruang		Kapasitas	Luas Area (m ²)	Jumlah	Luas Total (m ²)
1	Security Post		2 orang	16,0	1	16,0
2	Area Parkir	Mobil	35 mobil	1.608,0	1	1.608,0
		Motor	28 motor	77,0	1	77,0
3	Bangunan Pengelola		10 orang	96,8	1	96,8
4	Gardu Listrik		–	36,5	1	36,5
5	Tempat Pembuangan Sampah		–	16,0	1	16,0
6	Plaza Penerima		800 orang	1.033,7	1	1.033,7
7	Communal Plaza		700 orang	960,2	1	960,2
8	Street Food		100 orang	739,3	1	739,3

No	Nama Ruang		Kapasitas	Luas Area (m ²)	Jumlah	Luas Total (m ²)
9	Area Musholla	Bangunan Musholla	70 orang	95,3	1	95,3
		Toilet & Wudhu	2 bilik	23,3	1	23,3
		Perkerasan	–	547,1	1	547,1
10	Toilet Umum		5 bilik	74,7	1	74,7
11	Water Lawn		–	2.517,9	1	2.517,9
12	Open Food Court Area		90 orang	561,8	1	561,8
13	Children Playground	Gazebo	4 orang	26,0	3	78,0
		Playground	500 orang	616,7	1	616,7
14	Area Refleksi		800 orang	1.223,8	1	1.223,8
15	Sport Lawn		500 orang	834,1	1	834,1
16	Pedestrian Way		–	1.987,2	1	1.987,2
17	Viewing Point		30 orang	46,8	1	46,8
18	Open Space & Sirkulasi		–	2.2015,0	1	2.2015,0
Total Keseluruhan Area Terbangun						35.108,4

Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015

SITE PLAN KAWASAN A3

Dari sekeliling Waduk Batujai ini, kawasan yang paling banyak dihuni oleh penduduk sekitar yaitu zona 3, sehingga aksesnya paling dekat dengan permukiman warga. Mata pencaharian warga sekitar didominasi dengan nelayan yang mengandalkan hidupnya pada waduk. Karena banyaknya warga yang mengandalkan hidupnya dari hasil waduk ini, maka zona 3 ini dirancang juga sebagai wadah kegiatan masyarakat sekitar waduk, khususnya dari Kelurahan Sasake.

Pengembangan Pola Ruang

Pengembangan pola ruang untuk Zona 3 adalah sebagai berikut:

- Zona utama terdiri dari:
 - a. Zona penerima
 - b. Zona atraksi
 - c. Zona pengelola
- Zona penerima dan penunjang terdiri dari:
 - a. Pintu gerbang utama atau *main entrance* (eksisting)
 - b. Jalan masuk utama (*boulevard*)
 - c. Area parkir
 - d. Toilet

- Zona atraksi terdiri dari:
 - a. Children playground
 - b. Open food court area
 - c. Area refleksi
 - d. Shelter area
- Zona Pengelola terdiri dari:
 - a. Kantor pengelola

Pra-Rancangan

Pengunjung dapat memilih tujuan ke area open food court, main plaza, jogging track dan pedestrian way ataupun area refleksi dari area parkir Zona 3. Titik ini berada dekat dengan permukiman warga sehingga dapat menampung warga dengan mata pencaharian nelayan di Waduk Batujai.

Pengunjung dapat menikmati *view* waduk maupun pintu air yang terletak di sisi barat waduk yang merupakan *vocal point* dari Waduk Batujai dari shelter area. Dari shelter area ini, juga dapat melihat Zona 2 dan Zona 3 yang dikembangkan di greenbelt Waduk Batujai ini (lihat Gambar 3.14).



GAMBAR 3.14 ► Pra-rancangan zona 3. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)

Kegiatan dan Program Ruang

Tabel 3.5 memuat kegiatan dan program ruang Zona 3.

TABEL 3.5 Kegiatan dan Program Ruang Zona 1

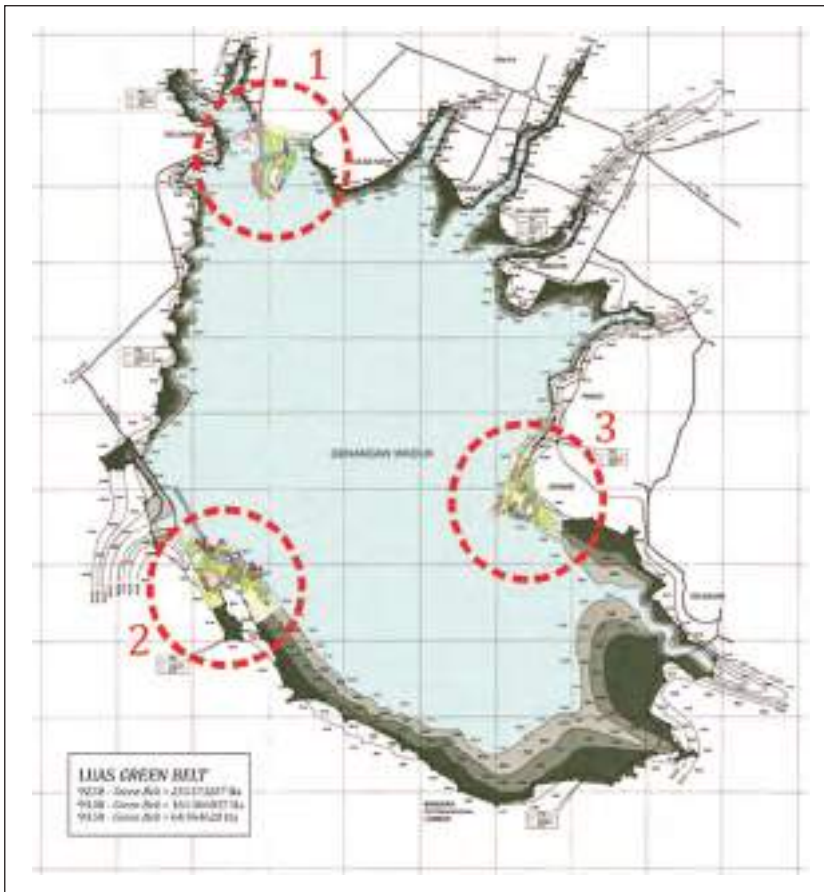
No	Nama Ruang		Kapasitas	Luas Area (m ²)	Jumlah	Luas Total (m ²)
1	Area Parkir		15 mobil	612,0	1	612,0
			73 motor			
2	Entrance Gate		2 mobil	350,0	1	350,0
3	Pos Jaga		2 orang	16,0	2	
4	Plaza Penerima		80 orang	90,5	1	90,5
5	Bike Parking		10 sepeda	90,5	1	90,5
6	Gardu Listrik		–	36,5	1	36,5
7	Open Food Court Area	Gazebo	4 orang	26,2	9	2.645,7
		Taman & Perkerasan	200 orang	2.485,2	1	
8	Area Musholla	Bangunan Musholla	70 orang	95,3	1	1.383,0
		Toilet & Wudhu	2 bilik	43,0	1	
		Taman & Perkerasan	–	1.244,7	1	
9	Kantor Pengelola	Bangunan Pengelola	10 orang	97,0	1	128,5
		Perkerasan		31,5	1	
10	Children Playground	Playground	100 orang	138,5	1	441,0
		Perkerasan		302,5	1	
11	Main Plaza		500 orang	2.278,0	1	2.278,0
12	Lawn Space		500 orang	1.645,5	1	1.645,5
13	Sport Area		500 orang	1.959,5	1	1.959,5
14	Tempat Pembuangan Sementara		–	22,0	1	22,0
15	Area Refleksi		100 orang	105,5	1	105,5
16	Jogging Track & Pedestrian Way		–	1.419,0	1	1.419,0
17	Bike Track		–	1.081,0	1	1.081,0
18	Car Circulation		–	1.251,0	1	1.251,0
19	Toilet		6 bilik	75,3	2	150,6
20	Penghijauan & Open Space		–	10.278,2	1	10.278,2
	Total Keseluruhan Area Terbangun					26.000,0

Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015

SITE PLAN KAWASAN A (KESELURUHAN)

Kawasan ini memiliki tiga lokasi pengembangan yang satu sama lainnya memiliki keterkaitan. Kawasan ini dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas yang dapat digunakan secara umum dan mendukung kegiatan masyarakat setempat. Secara garis besar, pengolahan site plan greenbelt Waduk Batujai dibagi menjadi 3 zona yaitu Zona 1, 2 dan 3 (lihat Gambar 3.15):

- Zona 1: Children playground, sport lawn, resto Madisa, food area, area refleksi
- Zona 2: Playground, food court, viewing point, water lawn, street food area
- Zona 3: Open food court area, children playground, sport area, area refleksi



GAMBAR 3.15 ➤ Site plan kawasan A keseluruhan. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)



PERANCANGAN MASTER PLAN

ZONING GREENBELT

Berdasarkan konsep perancangan greenbelt ditentukan tiga zona pengembangan detail dengan dasar pemanfaatan area greenbelt Waduk Batujai yang lebih optimal. Selain ketiga zona pengembangan detail, greenbelt Waduk Batujai diusulkan untuk dikembangkan keseluruhan. Beberapa zona diusulkan untuk dikembangkan dengan tetap mempertahankan karakter RTH di greenbelt Waduk Batujai (lihat Gambar 3.16).

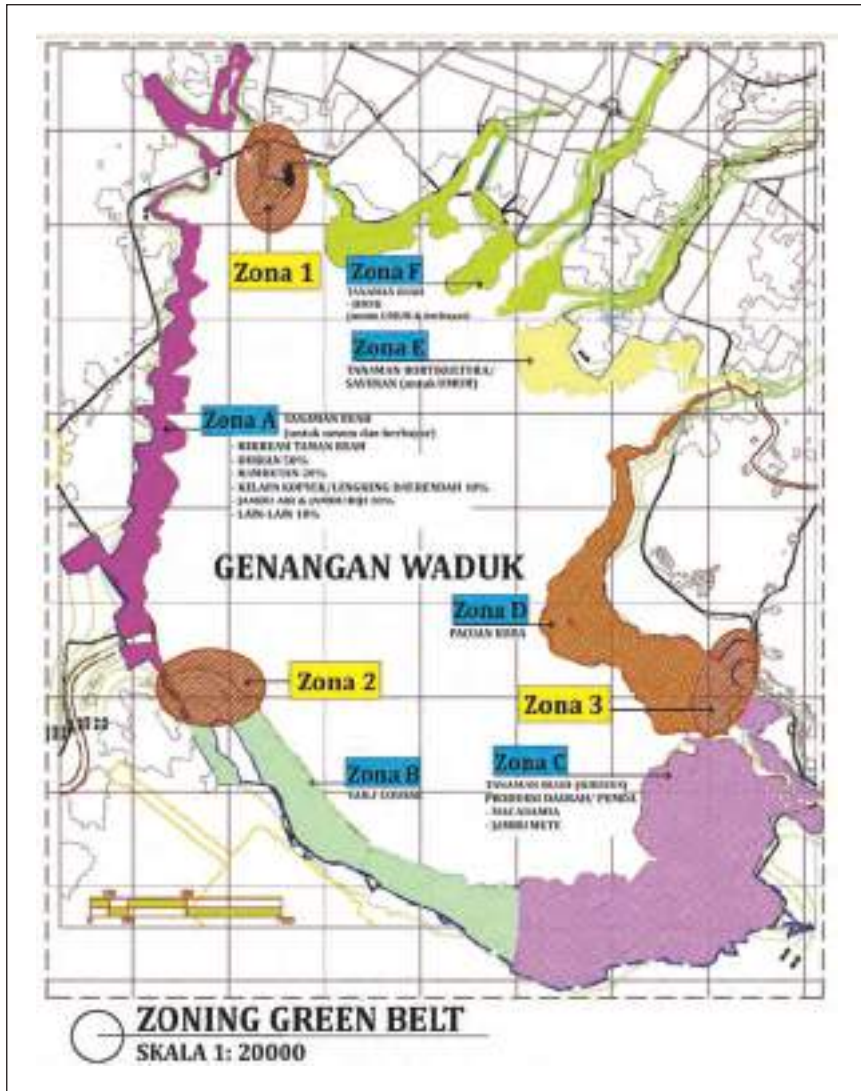
Zona A direncanakan untuk zona rekreasi Taman Buah. Selain lokasinya yang mudah diakses, tujuan penentuan zona ini adalah sekaligus memfasilitasi para pedagang buah yang berada di sepanjang jalan utama menuju Kota Praya. Zona B direncanakan menjadi area untuk olahraga golf yang bisa dikembangkan sebanyak 9 *hole*. Lapangan golf menjadi strategis dikembangkan karena lokasi Waduk Batujai secara geografis berada di antara Kota Praya dan Bandara Internasional Lombok. Wisatawan atau masyarakat lokal dapat menggunakan lapangan golf secara mudah, dengan tetap mempertahankan RTH greenbelt. Zona C direncanakan sebagai area tanaman buah (khusus) dari produksi daerah (Pemda) karena memiliki area yang cukup luas dan merupakan hamparan sawah.

Potensi lain greenbelt Waduk Batujai dengan mempertahankan RTH-nya adalah area pacuan kuda yang berlokasi di Kelurahan Sesake. Zona D yaitu area pacuan kuda bisa menjadi objek daya tarik masyarakat untuk datang ke greenbelt Waduk Batujai.

Zona E direncanakan sebagai area kelompok tanaman hortikultura atau sayuran di area Timur Laut Waduk Batujai, yaitu berada di Kelurahan Semayan. Area ini diberdayakan karena tanaman sayuran di area tersebut sudah cukup banyak tetapi masih dikelola secara pribadi. Zona F direncanakan sebagai zona tanaman buah. Zona tanaman buah ini direncanakan untuk umum dan berbayar sehingga nilai ekonomi area ini bisa menjadi lebih tinggi dan dapat memberikan manfaat untuk masyarakat sekitarnya. Area ini diusulkan ditanami tanaman jeruk sebagai salah satu buah khas di Lombok.

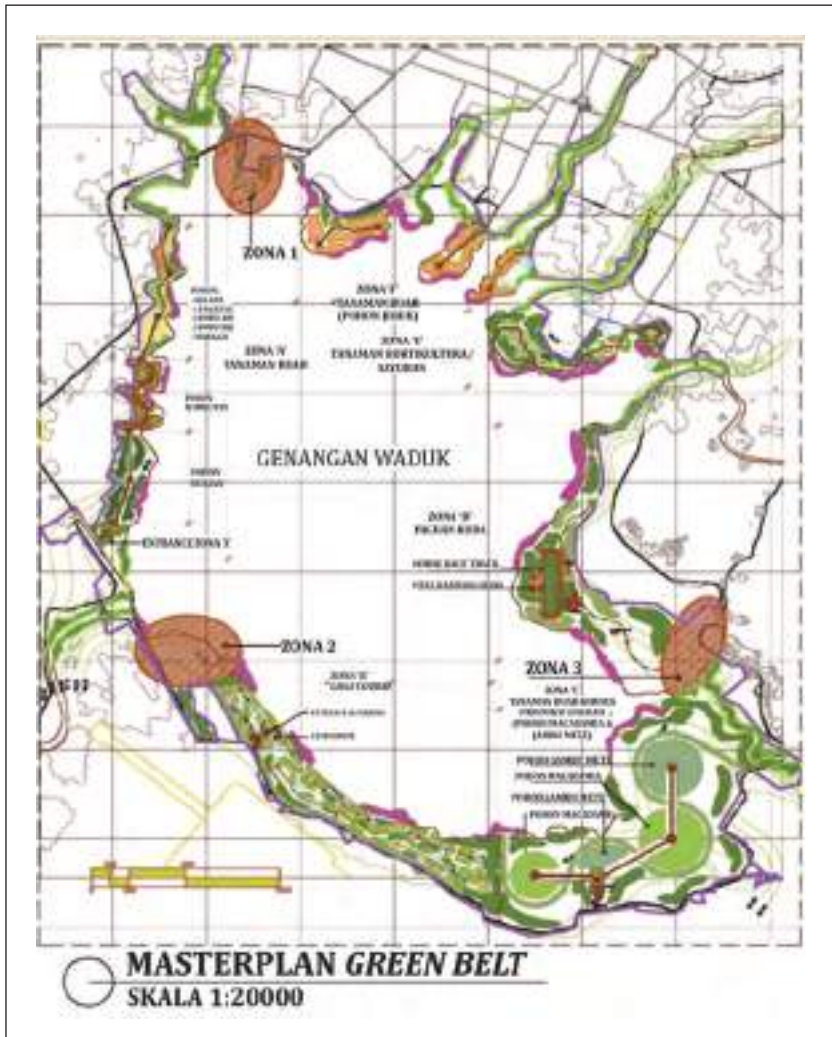
MASTER PLAN GREENBELT

Master Plan greenbelt Waduk Batujai tetap berorientasi kepada perencanaan RTH, sehingga usulan desainnya hampir seluruhnya masih merupakan pembentukan ruang hijau yang terbuka (lihat Gambar 3.17). Secara makro dapat dikelompokkan bahwa desain Master Plan ini berorientasi pada pusat kegiatan Kota Praya dan juga Bandara Internasional Lombok. Area di bagian utara dimanfaatkan sebagai area tanaman hortikultura dan buah yang memang sudah tumbuh sejak lama dengan ditandai oleh banyaknya pedagang buah di sekitar jalan raya menuju Kota Praya. Selain potensi kegiatan ekonomi tersebut, area greenbelt di bagian utara relatif sempit, di mana jarak antara posisi terjauh greenbelt dengan air genangan waduk cukup sempit, yaitu 100-150 m.



GAMBAR 3.16 ➤ Site plan kawasan A keseluruhan. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)

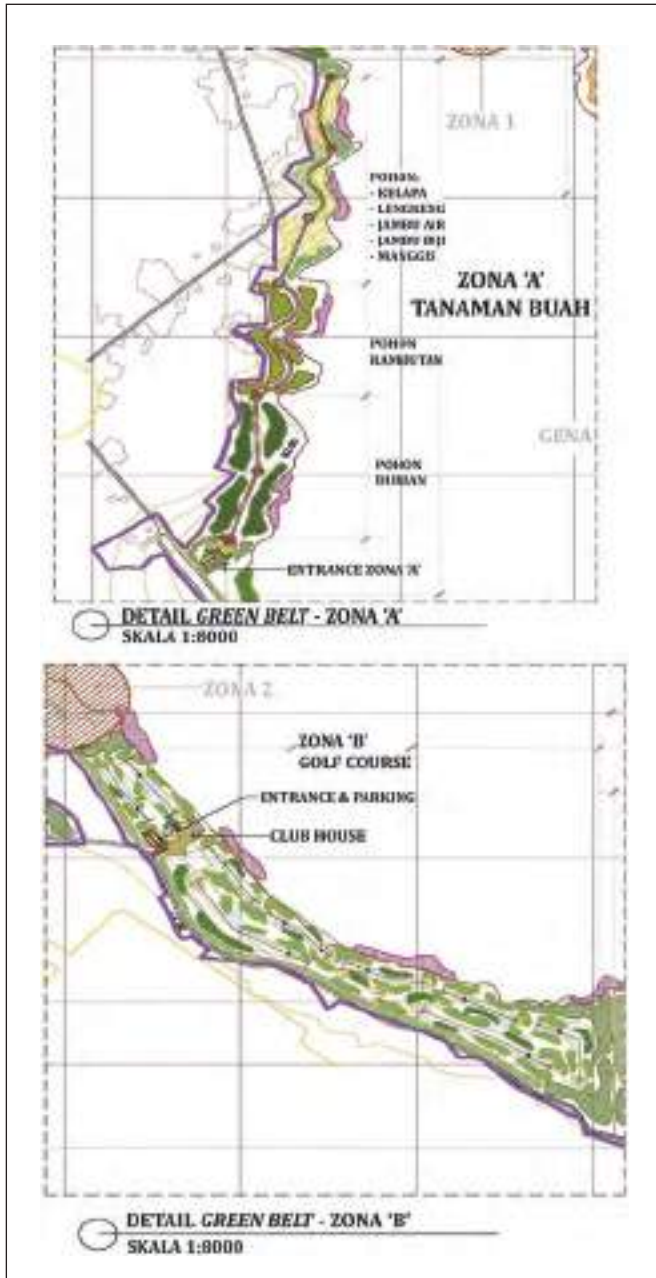
Sementara area di bagian selatan Waduk Batujai memiliki greenbelt yang lebar dan luas, sehingga berpotensi dimanfaatkan sebagai area yang membutuhkan ruang lebih luas, seperti lapangan golf 9 hole dan area pacuan kuda. Area bagian selatan yang bersebelahan dengan Bandara International Lombok dapat dimanfaatkan juga sebagai ruang tanaman buah



GAMBAR 3.17 ► Master Plan greenbelt Waduk Batujai. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)

husus sebagai produk daerah atau Pemda, seperti jambu mede dan macadamia. Area ini adalah area terluas yang ada di greenbelt, yaitu sekitar 145 ha.

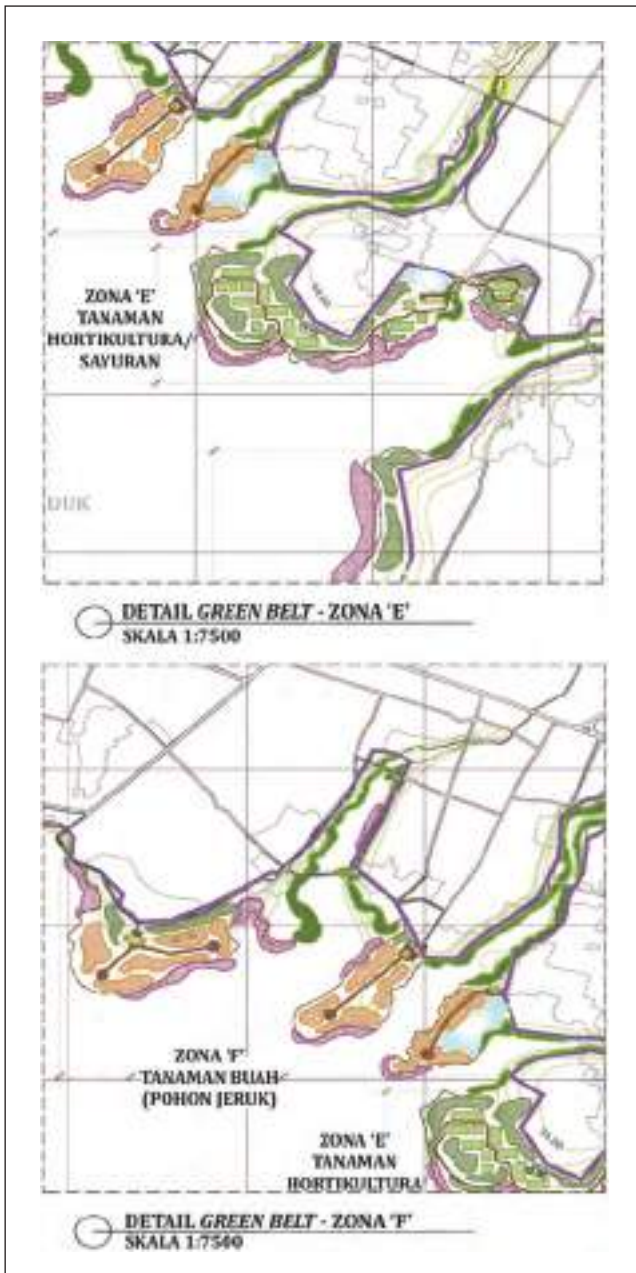
Zona-zona A–F mengikat dan mengintegrasikan zona yang dikembangkan secara detail pada tahap awal, yaitu Zona 1, 2, dan 3 yang berada pada posisi sebagai pengikat RTH di keseluruhan greenbelt Waduk Batujai. Desain yang direncanakan terintegrasi dapat mendukung Waduk Batujai yang berada di area strategis di Lombok Tengah menjadi sentra ekonomi dan wisata Pulau Lombok dan NTB secara umum (lihat Gambar 3.18–3.20).



GAMBAR 3.18 ► Master Plan Zona A dan Zona B Waduk Batujai. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)



GAMBAR 3.19 ► Master Plan Zona C dan Zona D Waduk Batujai. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)



GAMBAR 3.20 ➤ Master Plan Zona E dan Zona F Waduk Batujai. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)

PERANCANGAN ZONA 1

Kriteria Desain

Zona 1 memiliki luas sekitar 1,5 ha. Zona ini merupakan suatu zona ‘etalase’ yang dipilih dengan mempertimbangkan kebutuhan dan potensi yang ada di area sekitarnya. Kriteria penentuan areanya adalah memiliki akses terdekat dari jalan utama, berada di area yang masih didominasi ruang terbuka hijau, view ke waduk sekaligus dapat melihat pintu air sebagai ikon dari kawasan Waduk Batujai.

Lokasi Zona 1 berada di area terdekat dari akses jalan utama yang menghubungkan Kota Praya dan Kota Mataram. Fasilitas-fasilitas yang direncanakan adalah area parkir, plaza penerima, bangunan pengelola, mushola, *playground*, area olahraga, restoran Madisa, plaza open space, food area, viewing point, pedestrian, bike track, lawn, saung tunggu supir atau security.

Kriteria desainnya adalah lebih mementingkan “*local wisdom*” yang diterapkan dalam konsep penataan informal yang terbuka dan rekreatif. Ruang terbuka diciptakan sebagai pengikat orientasi pengguna dari berbagai posisi di Zona 1. Selain sebagai ruang terbuka yang memiliki struktur ringan terutama pada perkerasan dan sirkulasinya, kriteria ruang yang tetap direncanakan adalah RTH (ruang terbuka hijau).

Penentuan lokasi yang memiliki akses terdekat terhadap jalan utama dilakukan dengan kriteria desain yang ramah lingkungan, menyesuaikan dengan budaya lokal, kebiasaan masyarakat dalam menyantap kuliner dan bermain bagian anak-anak. Selain itu, kriteria desain lokasi dibuat untuk memenuhi kebutuhan kegiatan keluarga melalui penyediaan fasilitas bermain anak, ruang untuk menikmati kuliner bagi keluarga, dan ruang-ruang publik untuk informasi dan bersosialisasi.

Area Zona 1 adalah area greenbelt maka RTH menjadi bagian tidak terpisahkan dengan greenbelt akan lebih direncanakan dengan baik dan menjadi objek alam yang aktif, artinya RTH tidak saja indah dipandang, tetapi memberikan dampak yang baik untuk Kota Praya dan Kawasan Batujai serta Bandara International Lombok sebagai area preservasi dan paru-paru kota.

Karakter Area

Posisi yang lebih dekat dengan jalan utama membuat Zona 1 memiliki karakter yang kuat dan menjadi area pengembangan greenbelt yang membuatnya dekat dengan masyarakat. Beberapa karakter areanya yaitu adalah informatif, bebas, rekreatif, informal, terbuka, alami, dan kontemporer.

Lansekap, Bangunan, Infrastruktur

Karakter area dan kriteria desain di Zona 1 terefleksikan dalam site plan yang sebagian besar adalah RTH dengan penataan berbagai tanaman dan elemen lansekap (*landscape*). Ruang yang terbentuk dan diperkuat oleh karakter ruang disipai sebagai tempat informasi

menjadi sentra kegiatan, ditambah lagi dengan lokasinya yang berada di antara ruang-ruang publik lainnya.

Elemen lansekap yang akan didesain adalah air waduk yang mengelilingi sisi barat-selatan-timur, batu taman yang didapat dari lokasi, *sculpture* yang menjadi penghidup dan penambah nilai ruang-ruang yang tertata pada site plan. Penentuan jenis dan lokasi *lighting* juga menjadi salah satu elemen lansekap yang dapat memberikan efek elegan dan *cozy*, terutama dengan lampu-lampu sorot di RTH. Peran *lighting* adalah untuk memberikan penekanan, konsentrasi, pengaruh, dan *vocal point of interest*.

Bangunan menjadi penanda ruang dan kegiatan yang berada di RTH greenbelt ini. Bangunan yang ada antara lain: *entrance gate*, *security post*, bangunan pengelola, mushola, restoran Madisa, food area, viewing point, dan saung tunggu supir atau security.

Sementara ruang-ruang lain yang terbentuk di luar bangunan adalah *public open space* dan RTH. Ruang-ruang terbuka juga menjadi infrastruktur terutama untuk beberapa prasarana, seperti jalan dan *car parking*. *Open space* dan RTH yang dimaksud antara lain *playground*, area olahraga, *pedestrian*, *bike track*, dan *lawn*.

Infrastruktur perlu direncanakan secara terintegrasi pada tiap zona terhadap fasilitas yang ada di sekitar zona untuk melengkapi operasional semua kegiatan. Infrastruktur terintegrasi juga dengan fasilitas *mechanical electrical* yang diperlukan antara lain: sumur resapan untuk air buangan, *septic tank* untuk limbah toilet, *lighting*, telepon, wifi, gardu listrik. Penyediaan air bersih harus dipenuhi di tiap zona.

Keunikan dari zona ini adalah terintegrasinya potensi yang sudah ada yaitu Café Apung dan *smart garden* dalam sebuah desain RTH yang utuh. Lahan sisi utara yang sementara ini merupakan lahan masyarakat diharapkan dapat dibebaskan dan dijadikan *theme park* di masa depan untuk melengkapi keutuhan zona ini. Dengan demikian diharapkan fungsi etalase Zona 1 dapat ‘menangkap’ pengunjung untuk dapat merasakan keberadaan Waduk Batujai dalam suasana yang santai. Gambar 3.21 memperlihatkan site plan Zona 1.

PERANCANGAN ZONA 2

Kriteria Desain

Zona 2 yang memiliki luas sekitar 3,5 ha merupakan area yang dipilih dan juga mempertimbangkan kebutuhan dan potensi yang ada di sekitarnya. Kriteria penentuan areanya adalah berada di area yang masih didominasi ruang terbuka hijau, dekat dengan pintu air yang merupakan ikon kawasan Waduk Batujai.

Lokasi Zona 2 berada di area terdekat dengan pintu air di dalam greenbelt Waduk Batujai. Fasilitas yang direncanakan adalah adanya berbagai ruang komunal yang membuat pengunjung merasakan berbagai sisi Waduk Batujai.

Kriteria desainnya adalah lebih mementingkan *local wisdom* yang diterapkan dalam konsep penataan informal yang terbuka dan rekreatif. Ruang terbuka diciptakan sebagai pengikat orientasi pengguna dari berbagai posisi di Zona 2. Selain sebagai ruang terbuka yang memiliki struktur ringan terutama pada perkerasan dan sirkulasi, kriteria ruang yang direncanakan adalah RTH (ruang terbuka hijau).



GAMBAR 3.21 ► Site plan zona 1. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)

Penentuan lokasi yang dekat dengan pintu air Waduk Batujai adalah dilakukan dengan kriteria desain yang ramah lingkungan, menyesuaikan dengan budaya lokal, kebiasaan masyarakat dalam berinteraksi dengan alam dan bermain bagi anak-anak. Selain itu, dengan kriteria desain lokasi yang memenuhi kebutuhan kegiatan keluarga melalui penyediaan fasilitas bermain anak, ruang untuk berinteraksi bagi keluarga, dan ruang-ruang publik untuk bersosialisasi.

Karena area Zona 2 adalah di area greenbelt maka RTH yang menjadi bagian tak terpisahkan dengan greenbelt akan lebih direncanakan dengan baik dan menjadi objek alam yang aktif, artinya RTH tidak saja indah dipandang tetapi memberikan dampak yang baik untuk Kota Praya dan Kawasan Bandara International Lombok, sebagai area preservasi dan paru-paru kota.

Karakter Area

Dengan posisinya yang lebih mendekati pintu air maka Zona 2 memiliki karakter yang kuat dan menjadi area pengembangan greenbelt yang dekat dengan waduk. Beberapa karakter areanya adalah: informatif, bebas, rekreatif, informal, terbuka, alami, akrab, dan kontemporer.

Lansekap, Bangunan, Infrastruktur

Karakter area dan kriteria desain di Zona 2 terefleksikan dalam site plan yang sebagian besar adalah RTH dengan penataan berbagai tanaman dan elemen lansekap. Ruang yang terbentuk dan diperkuat oleh karakter kolam-kolam eksisting sebagai tempat bersosialisasi, sentra kegiatan, dan lokasinya yang berada di antara ruang-ruang publik lainnya.

Elemen lansekap yang didesain adalah; air waduk dan area genangan di sisi Selatan, batu taman yang didapat dari lokasi, *sculpture* yang menjadi penghidup dan penambah nilai ruang-ruang yang tertata pada site plan. Penentuan jenis dan lokasi lighting juga menjadi salah satu elemen lansekap yang memberikan efek elegan dan cozy, terutama dengan lampu-lampu sorot di RTH. Peran lighting adalah untuk memberikan penekanan, konsentrasi, pengarah, dan vocal point of interest.

Bangunan menjadi penanda ruang dan kegiatan yang berada di RTH greenbelt ini. Bangunan yang ada antara lain: entrance gate, security post, bangunan pengelola, mushola, food park, street food, dan viewing point. Sementara ruang-ruang lain yang terbentuk di luar bangunan adalah *public open space* dan RTH. Ruang-ruang terbuka juga menjadi infrastruktur terutama untuk beberapa prasarana, seperti jalan dan *car parking*. *Open space* dan RTH yang dimaksud antara lain *car circulation*, *bike track*, *pedestrian way*, *jogging track*, area parkir, *communal plaza*, *children playground*, *lawn*, *sport area*, dan kolam.

Infrastruktur terintegrasi juga dengan fasilitas mekanikal elektrik yang diperlukan antara lain: Sumur resapan untuk air buangan, *septic tank* untuk limbah toilet, lighting, telepon, wifi, gardu listrik. Penyediaan air bersih juga menjadi mutlak dipenuhi di tiap zona.

Food park dan *street food* menjadi *point of interest* di antara bangunan yang direncanakan di Zona 2 ini. Kedua titik kegiatan tersebut kemudian dilengkapi sarana yang mendukungnya, agar kemudahan pencapaian dan penggunaannya lebih baik. Kolam-kolam eksisting dijadikan pelengkap lansekap dengan mengintegrasikannya ke dalam pola-pola sirkulasi dan plaza yang direncanakan. Selain itu, kebutuhan fasilitas keluarga menjadi hal penting mengingat objek RTH dan public open space ini akan dikunjungi oleh kelompok masyarakat. Gambar 3.22 memperlihatkan site plan Zona 2).

PERANCANGAN ZONA 3

Kriteria Desain

Zona 3 yang memiliki luas sekitar 2,6 ha, merupakan area yang dipilih melalui proses pendekatan ke masyarakat, yang ditentukan mempertimbangkan kebutuhan dan potensi yang ada di area sekitarnya. Kriteria penentuan areanya adalah berada di area yang masih



GAMBAR 3.22 ➤ Site plan Zona 2. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)

didominasi ruang terbuka hijau, dekat dengan fasilitas umum lain yang terbangun seperti sekolah, kantor, dan beberapa permanen untuk kegiatan usaha masyarakat, seperti warung, dan toko kelontong.

Lokasi Zona 3 berada di area terpadat permukiman yang terdapat di luar greenbelt Waduk Batujai. Fasilitas yang akan direncanakan sebagai pembeda terhadap zona yang lain adalah adanya *open fresh market*, yang akan didesain untuk tempat penjualan dan belanja sayuran, ikan, buah, dan kebutuhan makanan yang fresh. Open fresh market menjadi tempat melakukan kegiatan masyarakat sekitarnya yang dekat dengan lokasi tempat tinggal masyarakat Batujai, dan memiliki akses masuk dari jalan utama yang mengelilingi Waduk Batujai.

Kriteria desainnya adalah lebih mementingkan local wisdom yang diterapkan dalam konsep penataan informal yang terbuka dan rekreatif. Ruang terbuka diciptakan sebagai pengikat orientasi pengguna dari berbagai posisi di Zona 3. Selain sebagai ruang terbuka yang memiliki struktur ringan terutama pada perkerasan dan sirkulasi, kriteria ruang yang direncanakan adalah RTH (ruang terbuka hijau).

Penentuan lokasi yang di antara Waduk Batujai dan permukiman penduduk adalah dilakukan dengan kriteria desain yang ramah lingkungan, menyesuaikan dengan budaya lokal setempat, kebiasaan masyarakat dalam berbelanja, dan juga bermain bagi anak-anak.

Selain itu, kriteria desain lokasi juga dapat memenuhi kebutuhan kegiatan keluarga dengan melalui penyediaan fasilitas bermain anak, ruang untuk berbelanja bagi keluarga, dan ruang-ruang publik untuk bersosialisasi.

Karakter Area

Posisinya yang lebih mendekati area permukiman membuat Zona 3 memiliki karakter yang kuat dan menjadi area pengembangan greenbelt yang dapat dekat dengan masyarakat. Beberapa karakter areanya adalah: bebas, rekreatif, informal, edukatif, terbuka, alami, akrab, dan kontemporer.

Lansekap, Bangunan, Infrastruktur

Karakter area dan kriteria desain di Zona 3 terefleksikan dalam site plan yang sebagian besar adalah RTH dengan penataan berbagai tanaman dan elemen lansekap. Ruang yang terbentuk dan diperkuat oleh karakter *fresh market* sebagai tempat bersosialisasi, menjadi sentra kegiatan, ditambah lagi dengan lokasinya yang berada di antara ruang-ruang publik lainnya.

Elemen lansekap yang didesain adalah air waduk dan area genangan di sisi selatan, batu taman yang didapat dari lokasi, *sculpture* yang menjadi penghidup dan penambah nilai ruang-ruang yang tertata pada site plan. Penentuan jenis dan lokasi lighting juga menjadi salah satu elemen lansekap yang memberikan efek elegan dan cozy, terutama dengan lampu-lampu sorot di RTH. Peran lighting adalah untuk memberikan penekanan, konsentrasi, pengarah, dan vocal point of interest.

Bangunan menjadi penanda ruang dan kegiatan di RTH greenbelt ini. Bangunan yang ada antara lain: *entrance gate*, *security post*, bangunan pengelola, *open fresh market*, mushola, *open food court*. Sementara ruang-ruang lain yang terbentuk di luar bangunan adalah *public open space* dan RTH. Ruang terbuka juga menjadi infrastruktur pendukung terutama untuk beberapa prasarana, seperti jalan dan *car parking*. *Open space* dan RTH yang dimaksud yaitu: *car circulation*, *bike track*, *pedestrian way*, *jogging track*, *area parkir*, plaza penerima, plaza mushola, *main plaza*, *children playground*, *open food court*, *lawn*, dan *sport area*.

Infrastruktur perlu terintegrasi pada tiap zona terhadap fasilitas di sekitar zona. Infrastruktur juga terintegrasi dengan fasilitas *mechanical electrical* yang diperlukan yaitu antara lain: sumur resapan untuk air buangan, *septic tank* untuk limbah toilet, lighting, telepon, wifi, gardu listrik. Penyediaan air bersih juga mutlak dipenuhi di tiap zona.

Open fresh market dan *open food hall* menjadi *point of interest*. Kedua sentra kegiatan harus dilengkapi sarana pendukungnya agar kemudahan pencapaian dan penggunaannya menjadi lebih baik. Kebutuhan fasilitas keluarga menjadi penting mengingat objek RTH dan *public open space* ini selanjutnya akan dikunjungi oleh kelompok masyarakat. Gambar 3.23 memperlihatkan site plan Zona 3.



GAMBAR 3.23 ➤ Site plan zona 3. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)



ILUSTRASI 3D MASTER PLAN GREENBELT WADUK BATUJAI

Ilustrasi-ilustrasi berikut ini memperlihatkan Master Plan 3D untuk greenbelt waduk Batujai masing-masing untuk Zona 1, Zona 2 dan Zona 3. Sesudahnya juga disertakan sejumlah dokumentasi lapangan di Lombok yang dikumpulkan oleh tim penulis.

ZONA 1

Gambar 3.24–3.31 memperlihatkan Master Plan 3D untuk greenbelt waduk Batujai untuk Zona 1.



GAMBAR 3.24 ➤ Zona 1 tampak atas. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)



GAMBAR 3.25 ➤ Main entrance zona 1. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)



GAMBAR 3.26 ► Jalan utama (boulevard) zona 1. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)



GAMBAR 3.27 ► Bike track dan pedestrian way. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)



GAMBAR 3.28 ➤ Mushola di zona 1. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)



GAMBAR 3.29 ➤ Exhibition point park. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)



GAMBAR 3.30 ➤ Signage exhibition point park. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)



GAMBAR 3.31 ➤ Resto Madisa di zona 1. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)

ZONA 2

Gambar 3.32 -3.39 memperlihatkan Master Plan 3D untuk greenbelt waduk Batujai untuk Zona 2.



GAMBAR 3.32 ➤ Zona 2 tampak atas. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)



GAMBAR 3.33 ➤ Main entrance zona 2. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)



GAMBAR 3.34 ➤ Jalan utama (boulevard) zona 2. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)



GAMBAR 3.35 ➤ Open space zona 2. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)



GAMBAR 3.36 ► Bike track dan gazebo di taman zona 2. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)



GAMBAR 3.37 ► Playground zona 2. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)



GAMBAR 3.38 ➤ Musholla dan toilet zona 2. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)



GAMBAR 3.39 ➤ Playground dan plaza penerima zona 2. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)

ZONA 3

Gambar 3.40 -3.47 memperlihatkan Master Plan 3D untuk greenbelt waduk Batujai untuk Zona 3.



GAMBAR 3.40 ➤ Zona 3 tampak atas. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)



GAMBAR 3.41 ➤ Main entrance zona 3. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)



GAMBAR 3.42 ➤ Jalan utama (boulevard) zona 3. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)



GAMBAR 3.43 ➤ Tempat penyewaan sepeda zona 3. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)



GAMBAR 3.44 ► Taman dan bangku taman zona 3. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)



GAMBAR 3.45 ► Playground zona 3. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)



GAMBAR 3.46 ➤ Gazebo dan jalur khusus pejalan kaki zona 3. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)



GAMBAR 3.47 ➤ Signage community point park. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2015)

Dokumentasi Lapangan – Lombok, 2014



Dokumentasi Lapangan – Lombok, 2014





KONSEP TRI HITA KARANA

Tri Hita Karana berasal dari kata Tri yang berarti tiga, Hita yang berarti kebahagiaan, dan Karana yang berarti penyebab. Tri Hita Karana berarti tiga penyebab terjadinya kebahagiaan. Hakikat Tri Hita Karana menekankan tiga hubungan manusia dalam kehidupan di dunia ini, yaitu hubungan manusia dengan Tuhan, sesama manusia, dan lingkungan sekitar.

Konsep Tri Hita Karana menjadi dasar bagi kehidupan seluruh masyarakat Bali, dari kehidupan yang paling dasar (penataan bagian di rumah) hingga ke kehidupan sosial yang rumit (lingkup penataan kota). Setiap perencanaan kawasan yang dilakukan di Bali harus berpegang kepada konsep Tri Hita Karana.

4



Master Plan Kawasan Prioritas Sarbagita, Bali



PENDAHULUAN

LATAR BELAKANG

Kawasan Metropolitan Sarbagita telah ditetapkan sebagai salah satu kawasan metropolitan Indonesia yang termasuk ke dalam Kawasan Strategis Nasional Perkotaan yang diprioritaskan penanganannya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang RTRWN.

Kawasan Sarbagita Bali memiliki kontribusi signifikan terhadap perekonomian nasional melalui pengembangan kawasan industri, jasa komersial, dan juga kegiatan ekonomi pada

perkotaan lainnya. Kawasan Sarbagita telah tumbuh sebagai kawasan wisata dengan skala internasional yang kegiatan ekonomi utama kawasannya bertumpu pada sektor pariwisata. Lebih dari separuh objek wisata utama Bali ada di kawasan ini.

Pertumbuhan kawasan Sarbagita yang pesat telah menimbulkan berbagai persoalan, antara lain penurunan kualitas pelayanan transportasi, menurunnya kualitas prasarana dan sarana pelayanan pariwisata, meningkatnya *urban sprawling* yang disertai dengan masalah urbanisasi dan juga kerentanan kawasan wisata terhadap perubahan iklim dan juga tsunami.

Permasalahan perkotaan lainnya juga timbul seperti tumbuhnya kawasan kumuh, permasalahan pada persampahan, drainase, sanitasi, limbah, dan kurangnya pelayanan air bersih. Permasalahan tersebut perlu ditangani dengan pendekatan kewilayahan yaitu dengan cara meningkatkan infrastruktur kawasan yang terpadu.

Penyusunan suatu perencanaan dan juga pengembangan kawasan metropolitan Sarbagita Bali adalah untuk dapat meningkatkan fungsi kawasan perkotaan yang *smart* atau cerdas (hijau, teknologi, berketahanan, dan berkelanjutan), peningkatan pelayanan publik, dan sekaligus mengatasi permasalahan strategis.

PROFIL KAWASAN SARBAGITA

Kawasan Sarbagita merupakan kawasan perkotaan yang terdiri atas 4 (empat) wilayah kabupaten atau kota yaitu Kota Denpasar, Kabupaten Badung, Kabupaten Gianyar, dan Kabupaten Tabanan serta terdiri atas 15 kecamatan dan 168 desa atau kelurahan. Luas Kawasan Sarbagita adalah 723,99 km² atau 41,37% dari luas keseluruhan keempat wilayah kabupaten atau kota yang terdapat di Kawasan Sarbagita atau 12,85% dari luas wilayah Provinsi Bali.

KONDISI WILAYAH

Kawasan Sarbagita mencakup 15 (lima belas) kecamatan yang terdiri dari:

- a. Seluruh wilayah Kota Denpasar yang mencakup 4 (empat) wilayah kecamatan, meliputi Kecamatan Denpasar Utara, Denpasar Timur, Denpasar Selatan, dan juga Denpasar Barat
- b. Seluruh wilayah Kabupaten Badung yang mencakup 5 (lima) wilayah kecamatan, yaitu Kecamatan Abiansemal, Mengwi, Kuta Utara, Kuta, dan Kuta Selatan
- c. Sebagian wilayah Kabupaten Gianyar yang mencakup 4 (empat) wilayah kecamatan, meliputi Kecamatan Sukawati, Blahbatuh, Gianyar, dan Ubud
- d. Sebagian wilayah Kabupaten Tabanan yang mencakup 2 (dua) wilayah kecamatan meliputi Kecamatan Tabanan, dan Kediri

KAWASAN STRATEGIS

Berikut adalah kawasan-kawasan strategis dari Sarbagita:

- Kota Denpasar memiliki potensi strategis sebagai pusat kegiatan nasional, pintu masuk pariwisata Bali, kota inti Kawasan Sarbagita, dan pusat layanan pariwisata Bali.
- Kabupaten Badung Bali memiliki potensi strategis sebagai destinasi pariwisata variatif yang tersebar di setiap kecamatannya. Potensi lainnya yaitu bertumbuhnya jenis aktivitas wisata di lokasi-lokasi potensial pariwisata, serta fasilitas wisata akomodasi maupun makan dan minum di wilayah Kabupaten Badung sebelah Utara hingga Selatan.
- Kabupaten Gianyar juga memiliki potensi strategis sebagai destinasi pariwisata budaya Ubud yang khas (wisata pedesaan) yang didukung juga dengan kondisi akses dan konektivitas yang strategis inter dan intra Kawasan Sarbagita.
- Kabupaten Tabanan memiliki potensi strategis sebagai destinasi pariwisata dengan kepemilikan model sistem irigasi tradisional Subak dan juga beberapa aset peninggalan sejarah pusaka budaya sebagai warisan budaya.

ARAH PERTUMBUHAN KAWASAN PERKOTAAN

Arah pertumbuhan kawasan Sarbagita masih terkonsentrasi di Kota Denpasar dan Kabupaten Badung, yang memiliki fungsi sebagai pintu gerbang menuju kawasan internasional, baik melalui udara yaitu Bandara Internasional Ngurah Rai, maupun melalui laut yaitu Pelabuhan Benoa, pusat pelayanan kegiatan pariwisata, industri perdagangan dan jasa lainnya, dan pusat pemerintahan. Kabupaten Gianyar dan Kabupaten Tabanan meskipun sudah termasuk dalam klasifikasi kawasan perkotaan metropolitan namun belum seoptimal Kota Denpasar dan Kabupaten Badung sebagai pintu masuk gerbang internasional.

PENGEMBANGAN KAWASAN SARBAGITA

Isu strategis dalam pengembangan Kawasan Sarbagita yaitu:

- a. Pertumbuhan ekonomi dari perkembangan pariwisata dan juga investasi ekonomi wilayah menekan kapasitas infrastruktur kawasan dan regional meliputi kegiatan pariwisata, permukiman, konektivitas dalam kawasan antar kota satelit mandiri, kemacetan yang terjadi di dalam dan antar kawasan, kebutuhan ketersediaan air bersih dan air minum, dan juga pada penanganan persampahan;
- b. Pemanfaatan ruang yang intensif mendorong alih fungsi pada lahan pertanian;
- c. Perkembangan kawasan tentu akan memerlukan pemenuhan kebutuhan, aksesibilitas, amenitas, dan keamanan; dan
- d. Kota satelit mandiri dan kota inti berkembang secara mandiri, sehingga tentu membutuhkan suatu konektivitas dengan juga mempertimbangkan kebutuhan mobilitas penduduk dan wisatawan, variasinya jenis wisata, dan perilaku wisata.



KONSEP DAN STRATEGI PENGEMBANGAN KAWASAN SARBAGITA

KONSEP PENGEMBANGAN KAWASAN SARBAGITA

Rencana pengembangan Kawasan Sarbagita diarahkan pada tiga hal penting berikut:

1. Meningkatkan keunikan dan citra Kawasan Sarbagita Bali sebagai destinasi pariwisata di tingkat nasional dan juga internasional, serta kawasan yang berkembang sesuai dengan daya dukung lingkungan, serta perkembangan kegiatan pada perkotaan, dan juga aktivitas wisata secara sinergis;
2. Meningkatkan laju pertumbuhan ekonomi pada Kawasan Sarbagita;
3. Mengembangkan infrastruktur dengan cara pengembangan pada infrastruktur sesuai dengan pengembangan kawasan (struktur dan pola ruang), dan keterkaitan fungsional infrastruktur antar fungsi dan antar lokasi.

STRATEGI PENGEMBANGAN KAWASAN SARBAGITA

Ada tiga strategi penting yang terkait dengan pengembangan Kawasan Sarbagita (lihat Tabel 4.1):

1. Strategi pertama yaitu memecah aktivitas perkotaan di wilayah Kota Denpasar dengan mengembangkan perkotaan di Tabanan, Gianyar, dan Benoa secara lebih intensif, khususnya untuk fungsi permukiman dan pelayanan;

TABEL 4.1 Strategi Pengembangan Kawasan Sarbagita

STRATEGI PENGEMBANGAN KAWASAN SARBAGITA	Konservasi dan Pendayagunaan Air	Jaringan Jalan	Permukiman dan Perumahan
	▪ Terjaganya fungsi dan kapasitas tampung sumber-sumber alami dan buatan ▪ Meningkatkan jumlah dan kapasitas sumber-sumber air buatan ▪ Meningkatkan layanan daerah irigasi ▪ Meningkatkan layanan air baku untuk air minum	▪ Kuatnya hubungan antar kawasan ▪ Kuat mendukung kegiatan pariwisata ▪ Kuatnya pola hubungan kawasan perkotaan dan kegiatan pariwisata ▪ Mendukung multifungsi kegiatan ekonomi dan perkembangan kawasan, akses regional ▪ Jaringan jalan untuk interregional, intermodal, dan konektivitas ▪ Renewal/modernization jalan nasional ▪ Pemenuhan kebutuhan infrastruktur untuk mendukung konektivitas, logistik, dan daya saing global ▪ Peningkatan kapasitas jalan ▪ Peningkatan pelaksanaan dan pengembangan jalan dari sisi kualitas dan efisiensi.	▪ Terpenuhinya penyediaan air minum dan sanitasi untuk kebutuhan dasar masyarakat ▪ Pemenuhan kebutuhan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana pendukung ▪ Ketersediaan sarana permukiman ▪ Penanganan limbah ▪ Penyediaan layanan lingkungan permukiman ▪ Kualitas air bersih dan air minum ▪ Sanitasi lingkungan ▪ Pengaturan permukiman ▪ Peningkatan kualitas perumahan layak huni ▪ Penyediaan rumah susun

2. Strategi kedua yaitu dengan meningkatkan aksesibilitas dari perkotaan Denpasar ke perkotaan Kabupaten untuk meningkatkan mobilitas antar wilayah dengan mengembangkan jalan lingkar Sarbagita; dan
3. Strategi ketiga yaitu dengan pembatasan pengembangan untuk fungsi-fungsi ekonomi tertentu di perkotaan Denpasar, dan juga mengarahkan pengembangan ke perkotaan kabupaten agar dapat memecah konsentrasi.



RENCANA PENGEMBANGAN

RENCANA PENGEMBANGAN PARIWISATA

Sarbagita City Tour

Sarbagita City Tour menawarkan aktivitas wisata perkotaan yang dilengkapi juga dengan pusat pelayanan informasi pariwisata dan pusat pelayanan bisnis wisata dengan kualitas metropolitan.

Badung Sustainable Marine and MICE Centre

Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition (MICE) merupakan jenis kegiatan yang terdapat dalam industri pariwisata, yang telah direncanakan secara matang oleh suatu kelompok dengan kesamaan tujuan. *Badung Sustainable Marine and MICE Centre* menawarkan aktivitas wisata bahari dan juga kegiatan MICE bagi wisatawan yang bertujuan untuk liburan atau bisnis.

Gianyar Cultural and Community Based Tourism

Gianyar Cultural and Community Based Tourism akan menawarkan wisata pedesaan yang berbudaya tradisional, peninggalan sejarah, dan pola kehidupan adat Bali yang dilengkapi fasilitas pendukung aktivitas pedesaan yang bernuansa arsitektural dan sesuai dengan nilai Tri Hita Karana.

Tabanan Eco-Tourism Based Culture and Natural Tourism

Tabanan Eco-Tourism Based Culture and Natural Tourism menawarkan kawasan ekowisata yang memiliki karakter aktivitas budaya, peninggalan sejarah yang terintegrasi dengan alam yang harus ditunjang dengan fasilitas pendukung aktivitas ekowisata yang ramah lingkungan.

RENCANA PENGEMBANGAN KAWASAN PRIORITAS

Rencana Pengembangan Kawasan Prioritas Kuta

Rencana pengembangan kawasan prioritas Pantai Kuta adalah seluas 45.750 m² yang terdiri dari panjang 1.525 m dan lebar 30 m meliputi rencana pembangunan landmark dan pedestrian Kuta, serta pembangunan parkir semi basement.

Rencana Pengembangan Kawasan Prioritas Ubud

Rencana pengembangan kawasan prioritas Ubud terdiri dari penyediaan *shelter* antar kawasan wisata meliputi Kuta-Sanur-Ubud-Tanah Lot-Kuta, penyediaan lahan parkir yang berkarakter ramah lingkungan, penyediaan ruang terbuka hijau bagi kepentingan interaksi publik, dan penyediaan pusat layanan Teknologi Informasi dan Komunikasi (TIK).



KRITERIA PEMILIHAN KAWASAN DAN PEMILIHAN KAWASAN PRIORITAS

KRITERIA PEMILIHAN KAWASAN PRIORITAS

Kriteria dalam pemilihan kawasan prioritas dan pradesain dengan luasan masing-masing sebesar 500 ha dan 40 ha harus melalui tahapan seleksi dengan kriteria yang telah ditentukan. Hal ini bertujuan agar pemilihan kawasan memiliki landasan pemikiran dan memiliki tujuan yang juga jelas. Pertimbangan pemilihan kriteria kawasan dapat juga berupa pertimbangan fisik maupun non-fisik, meskipun persentase atau nilai keduanya lebih condong ke pertimbangan fisik dari kawasan prioritas dan pradesain yang akan dipilih. Variabel penentu dari karakteristik pemilihan kawasan bertujuan untuk dapat menyeleksi kawasan yang lebih berpotensi dibandingkan kawasan lainnya, kemudian selanjutnya akan dianalisis kembali menggunakan studi kelayakan. Karakteristik tersebut menjadi variabel penentu dari tahapan *scoring* per alternatif kawasan yang sudah dipilih. Kawasan yang memiliki nilai hasil *scoring* tertinggi selanjutnya terpilih menjadi kawasan prioritas dan pradesain terpilih akhir. Berikut karakteristik pemilihan kawasan prioritas dan pradesain:

- a. Kawasan berdekatan dengan jalan penting atau utama
- b. Kawasan memiliki batasan fisik atau jelas
- c. Kemudahan suplai air bersih
- d. Kemudahan sarana IPAL
- e. Kemudahan akses dengan sarana TPA atau TPS
- f. Lingkungan sekitar memiliki fungsi yang beragam
- g. Lingkungan sekitar memiliki fungsi yang berdaya tarik
- h. Kawasan berada dalam kawasan yang dapat dibangun dan dikembangkan
- i. Berada dalam kawasan yang aman dari bencana alam
- j. Dilewati transportasi umum (Trans-Sarbagita)

Kawasan Berdekatan dengan Jalan Penting atau Utama

Jalan utama yang dimaksud adalah jalan eksisting dan jalan yang telah direncanakan, serta ditentukan oleh Pemerintah Provinsi Bali. Jalan-jalan tersebut meliputi jalan bebas hambatan atau tol, jalan kolektor primer, jalan kolektor sekunder, dan jalan kolektor tersier atau jalan lingkungan. Variabel ini sangat besar nilainya dalam tahapan *scoring* karena keberadaan

jalan-jalan tersebut dapat menentukan kemudahan pencapaian dari dan ke kawasan prioritas dan pradesain. Hal ini erat hubungannya juga dengan aksesibilitas. Semakin berdekatan dengan jalan-jalan utama di dalam kawasan, maka nilai aksesibilitas semakin besar. Nilai aksesibilitas yang tinggi dapat menentukan kawasan terpilih menjadi kawasan strategis. Sistem penilaian atau scoring pada kriteria ini adalah sebagai berikut:

1. ≥ 23 km
2. 15 – 22 km
3. 8 – 15 km
4. 1 – 7 km
5. Bersinggungan langsung

Kawasan Memiliki Batasan Fisik yang Jelas

Batasan dari kawasan terpilih harus jelas atau harus bersifat fisik. Hal ini agar dapat memudahkan proses identifikasi lapangan karena menjadi batasan antar wilayah. Batasan yang dimaksud dapat berupa jalan, baik jalan kendaraan dan manusia, sungai, dan juga perbedaan pada fungsi bangunan. Berikut sistem penilaian atau scoring pada kriteria ini:

1. ≥ 12 km
2. 8 – 11 km
3. 4 – 7 km
4. 0,1 – 3 km
5. Bersinggungan langsung

Kemudahan Suplai Air Bersih

Kawasan harus berdekatan dengan fasilitas pemerintah, salah satunya adalah dengan PAM, bendungan, waduk, dan saluran irigasi atau pengairan. Hal ini bertujuan agar memudahkan pencapaian air yang siap pakai di dalam kawasan. Berikut sistem penilaian atau scoring pada kriteria ini:

1. ≥ 23 km
2. 15 – 22 km
3. 8 – 15 km
4. 1 – 7 km
5. Bersinggungan langsung

Kemudahan Sarana IPAL

Kawasan harus dekat dengan sungai atau kali, sehingga memudahkan sistem drainase kawasan dan juga memudahkan pembangunan IPAL. Berikut sistem penilaian atau scoring pada kriteria ini:

1. ≥ 90 km
2. ≥ 60 km

3. ≥ 30 km
4. ≥ 10 km
5. Bersinggungan langsung

Kemudahan Akses dengan Sarana TPA/TPS

Fasilitas seperti ketersediaan TPA atau TPS juga menjadi variabel pertimbangan pemilihan kawasan. Mudahna akses dengan sarana pembuangan sampah membuat kegiatan utama dari kawasan tidak akan terganggu. Kemudahan akses dengan TPA atau TPS ditentukan dengan ketersediaan dari sarana pembuangan sampah yang berdekatan dengan kawasan dan juga adanya akses jalan. Berikut sistem penilaian atau scoring pada kriteria ini:

1. ≥ 33 km
2. 22 – 32 km
3. 11 – 21 km
4. 5 – 10 km
5. Bersinggungan langsung

Lingkungan Sekitar Memiliki Fungsi yang Beragam

Kawasan terpilih harus berada di antara fasilitas yang berfungsi baik dan juga beragam. Hal ini akan memudahkan dalam penentuan *zoning* kawasan di mana area eksisting sudah lebih awal dikenali masyarakat setempat. Alasan lainnya adalah dengan adanya fasilitas yang berpotensi dan beragam dapat saling mendukung kesinambungan dan melengkapi fasilitas eksisting. Berikut sistem penilaian atau scoring pada kriteria ini:

1. Restoran
2. Galeri
3. Museum/panggung seni
4. Pasar Seni/suvenir
5. Pura

Lingkungan Sekitar Memiliki Fungsi yang Berdaya Tarik

Kawasan harus memiliki fungsi bangunan yang dapat menarik para pengunjung untuk datang. Hal ini juga dapat dijadikan kriteria untuk pemilihan kawasan karena nantinya akan dapat meningkatkan ekonomi masyarakat lokal. Berikut sistem penilaian atau scoring kriteria ini:

1. 1 Macam
2. 2 Macam
3. 3 Macam
4. 4 Macam
5. 5 Macam

Kawasan Berada dalam Kawasan dapat Dibangun dan Dikembangkan

Kawasan berada dalam area yang dapat dibangun terkait legalitas dan kepemilikan lahan pada kawasan terpilih. Bali memiliki area suci sehingga tidak dapat dibangun di atas area tersebut. Hal ini telah ditetapkan secara resmi oleh pemerintah pusat yakni dalam radius 5 km dari Kawasan Pura Sad Kahyangan tidak dapat dibangun. Pura Sad Kahyangan terdiri dari 6 Pura. Pura-pura yang masuk ke dalam Kawasan Metropolitan Sarbagita adalah Pura Uluwatu di Kabupaten Badung, Pura Batukaru di Kabupaten Tabanan, Pura Tanah Lot di Kabupaten Tabanan, dan Pura Pusering di Kabupaten Gianyar. Kawasan yang dapat dikembangkan yaitu kawasan yang sudah dikenal, sehingga memudahkan aspek promosi dari kawasan baru yang akan dikembangkan. Berikut sistem penilaian atau scoring pada kriteria ini (radius 5 km dari Pura Sad Kahyangan):

1. ≥ 20 km
2. ≥ 15 km
3. ≥ 10 km
4. ≥ 5 km
5. Bersinggungan langsung

Berada dalam Kawasan Aman dari Bencana Alam

Kawasan harus berada di dalam kawasan yang aman dari bencana alam. Ini merupakan variabel tambahan yang dapat menjadi pertimbangan. Setiap kebijakan pemerintah kabupaten atau pun kotamadya menetapkan kawasan rawan bencana, yaitu rawan longsor, rawan gelombang pasang, rawan abrasi, rawan banjir, dan sebagainya. Berikut sistem penilaian atau *scoring* pada kriteria ini:

1. ≥ 18 km
2. 12 – 17 km
3. 6 – 11 km
4. 1 – 5 km
5. Bersinggungan langsung

Dilewati Transportasi Umum (Trans-Sarbagita)

Kawasan harus juga dilewati oleh transportasi umum yaitu Trans-Sarbagita, sehingga meningkatkan nilai aksesibilitas kawasan yang dilewatinya. *Shelter* atau halte dapat menjadi titik transisi dan pusat kegiatan di sekitarnya. Berikut sistem penilaian atau scoring pada kriteria ini:

1. ≥ 18 km
2. 12 – 17 km
3. 6 – 11 km
4. 0,5 – 5 km
5. Bersinggungan langsung

PEMILIHAN KAWASAN PRIORITAS

Pemilihan Kawasan Prioritas 1 Alternatif 1

Pemilihan alternatif 1 berada di Kabupaten Gianyar, tepatnya di Kecamatan Ubud dengan luasan 524 ha (lihat Gambar 4.1).

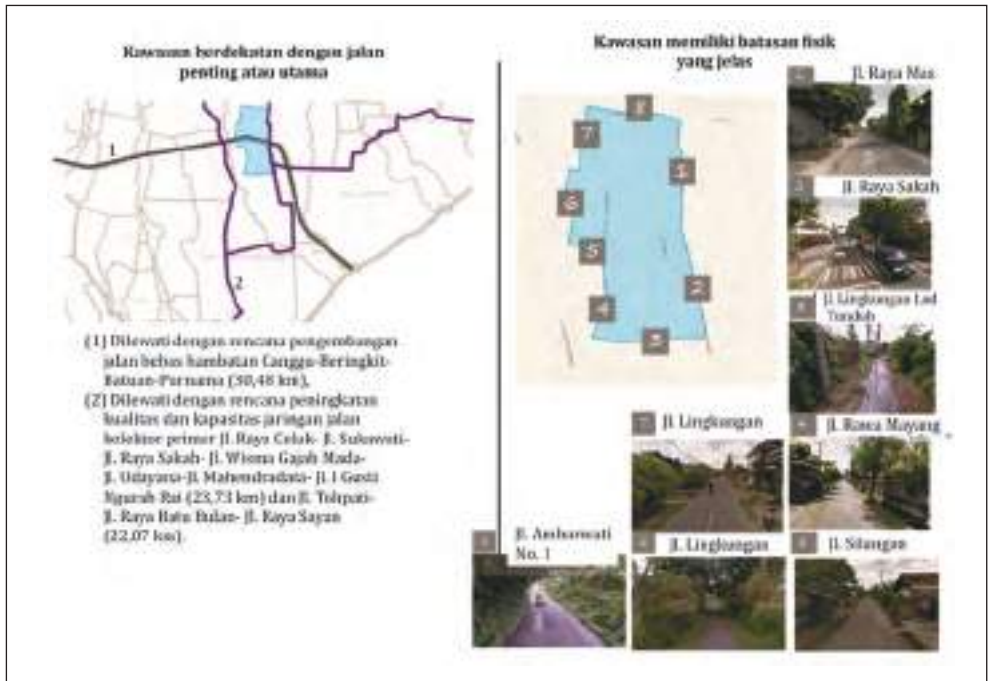


GAMBAR 4.1 ► Lokasi kawasan prioritas 1 alternatif 1 terhadap Sarbagita.

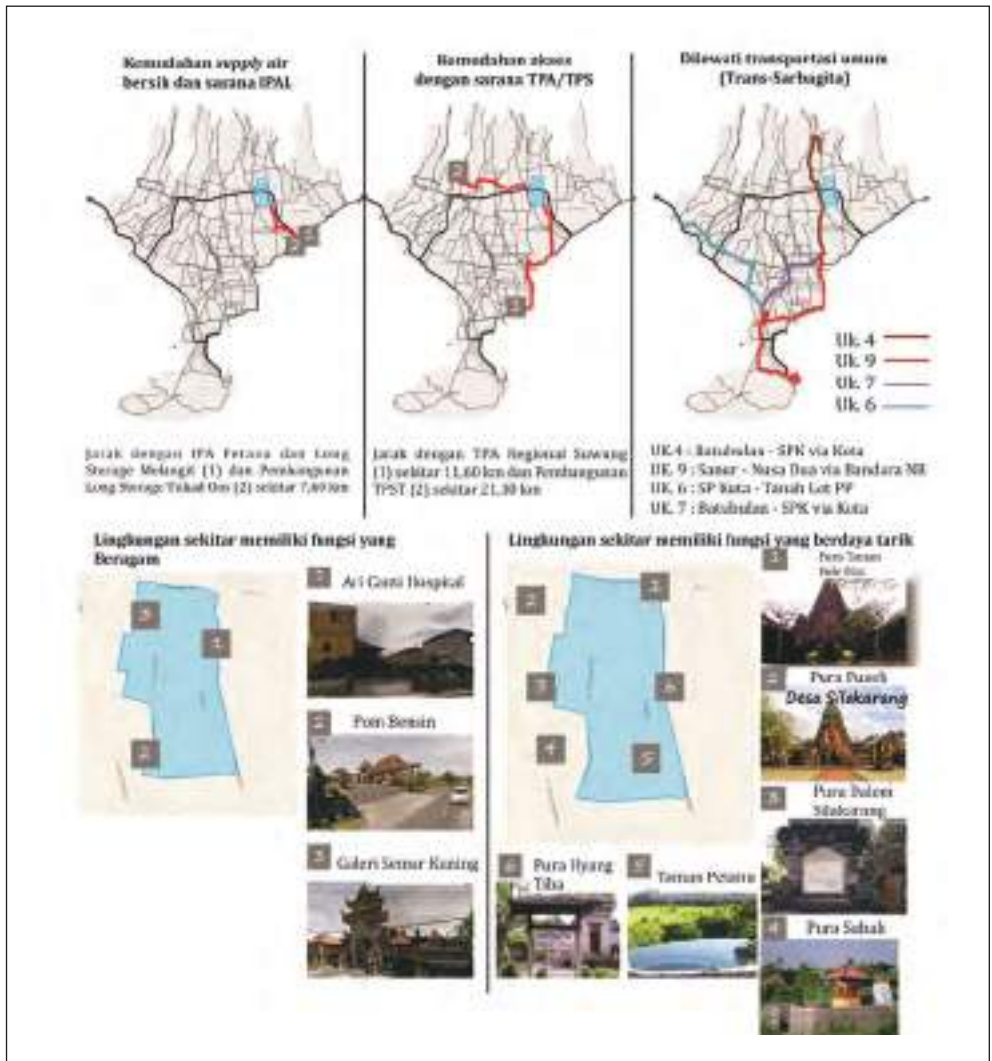
Berikut analisis alasan pemilihan kawasan prioritas 1 alternatif 1 berdasarkan 10 kriteria pemilihan prioritas (lihat Gambar 4.2 dan 4.3):

1. Kawasan yang berdekatan dengan jalan penting utama ada 2 yaitu Jl. Prof Dr Ida Bagus Mantra, berjarak 8,07 km, dan Jl. Cokroaminoto, berjarak 11,9 km.
2. Kawasan Prioritas 1 alternatif 1 diukur dari jarak jalan buntu ke jarak jalan batas yang ada yaitu 216 m.
3. Jarak kemudahan suplai air bersih 7,59 km di sekitar kawasan.
4. Jarak kemudahan sarana IPAL 20,5 km di sekitar kawasan.
5. Jarak kemudahan akses dengan TPA/TPS yaitu 20,8 km di sekitar kawasan.
6. Kawasan alternatif 1 memiliki fungsi yang berdaya tarik yaitu berdaya tarik lebih banyak terdapat pura-pura dibandingkan galeri.
7. Kawasan alternatif 1 memiliki fungsi yang beragam, seperti pom bensin dan rumah sakit.
8. Kawasan dapat dibangun dan dikembangkan (radius 5 km dari Pura Sad Khayangan), yaitu Pura Pusering Jagat (Pura Puser Tarik) di Kabupaten Gianyar, yaitu 2,57 km.

9. Kawasan harus berada dalam kawasan aman dari bencana alam. Perkiraan jarak dari rawan tanah longsor yaitu 4,46 km dan jarak dari rawan gelombang pasang yaitu 7,77 km.
10. Dilewati transportasi umum (Trans-Sarbagita) yaitu UK.4 Batubulan-SPK via Kota dengan jarak dari kawasan ke jalan yang dapat dilewati transportasi umum yaitu 647 m, atau 0,647 km.



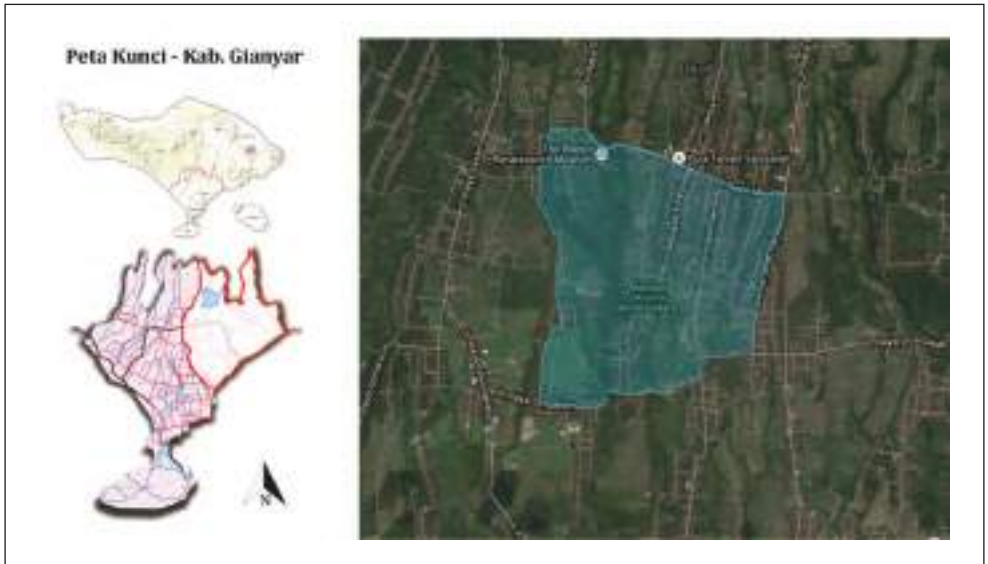
GAMBAR 4.2 ➤ Alasan Pemilihan Kawasan Prioritas 1 Alternatif 1 – Bagian 1. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)



GAMBAR 4.3 ➤ Alasan pemilihan kawasan prioritas 1 alternatif 1 – Bagian 2. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

Pemilihan Kawasan Prioritas 1 Alternatif 2

Pemilihan alternatif 2 berada di Kabupaten Gianyar, tepatnya di Kecamatan Ubud dengan luasan 509 ha (lihat Gambar 4.4).

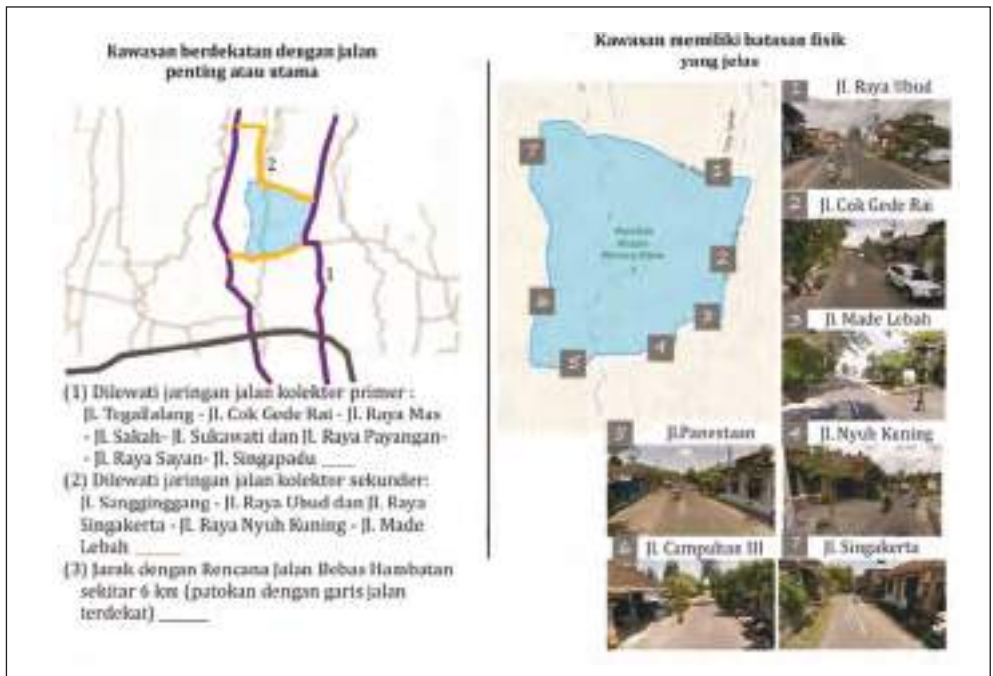


GAMBAR 4.4 ► Lokasi kawasan prioritas 1 alternatif 2 terhadap Sarbagita. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

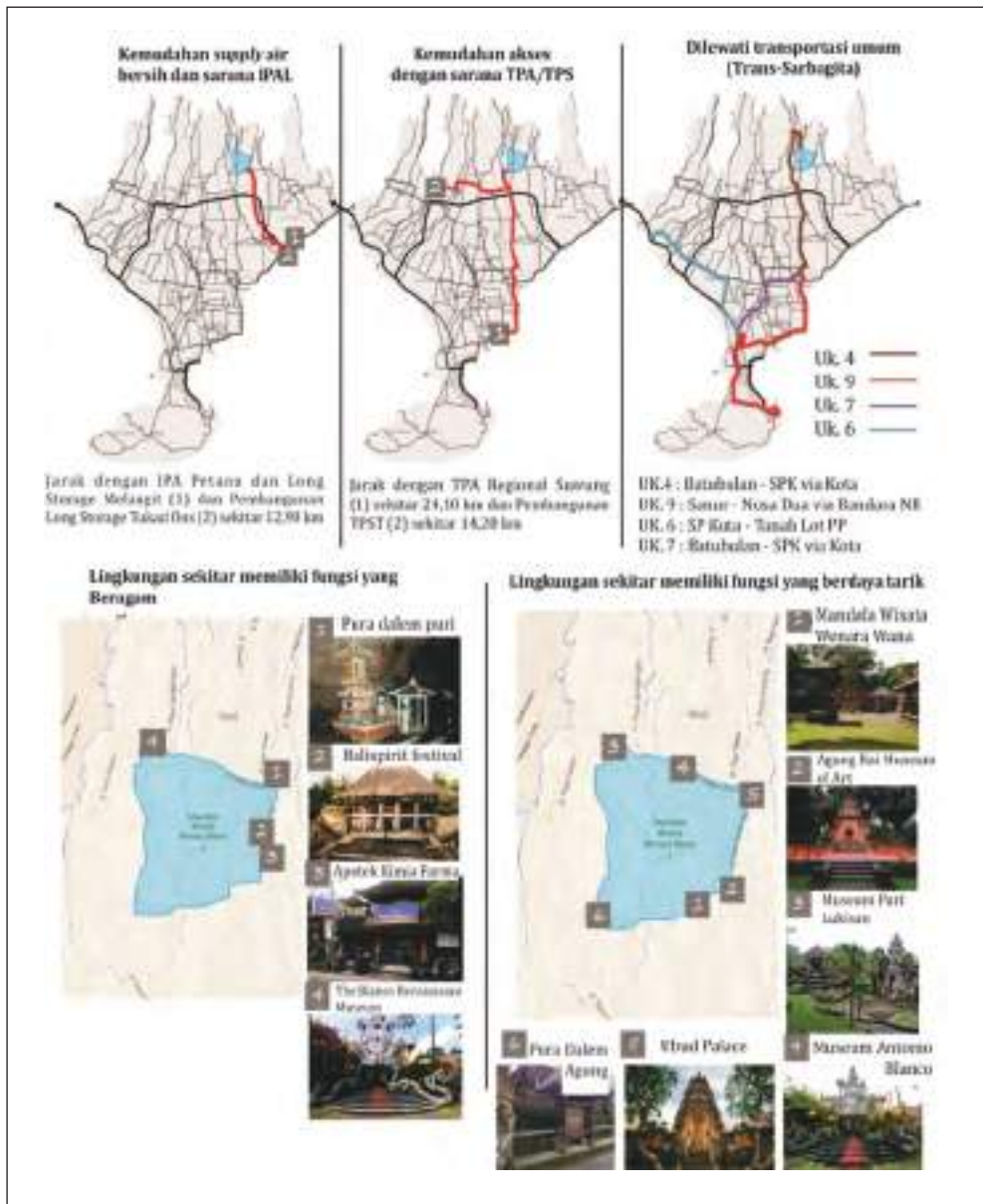
Berikut adalah analisis pemilihan kawasan prioritas 1 alternatif 2 berdasarkan 10 kriteria pemilihan prioritas (lihat Gambar 4.5 dan 4.6):

1. Kawasan yang berdekatan dengan jalan penting utama ada 2: Jl. Prof Dr Ida Bagus Mantra, berjarak 14,5 km; dan Jl. Cokroaminoto, berjarak 15,6 km.
2. Kawasan Prioritas 1 alternatif 2 memiliki batas fisik yang jelas.
3. Jarak kemudahan suplai air bersih adalah 13,3 km di sekitar kawasan.
4. Jarak kemudahan sarana IPAL adalah 26,2 km di sekitar kawasan.
5. Jarak kemudahan akses dengan TPA atau TPS adalah 26,1 km di sekitar kawasan.
6. Kawasan alternatif 2 memiliki fungsi yang berdaya tarik, yaitu lebih banyak terdapat museum dibandingkan pura.

7. Kawasan alternatif 2 memiliki fungsi yang beragam seperti apotek, dan lain-lain.
8. Kawasan dapat dibangun dan dikembangkan (radius 5 km dari Pura Sad Khayangan), yaitu pura Pusering Jagat (Pura Puser Tarik) di Kabupaten Gianyar bersinggungan langsung.
9. Kawasan harus berada dalam kawasan aman dari bencana alam dengan perkiraan jarak dari rawan tanah longsor adalah 1,54 km dan dari rawan gelombang pasang 13,4 km.
10. Dilewati transportasi umum (Trans-Sarbagita) yaitu UK.4 Batubulan-SPK via Kota dengan jarak dari kawasan ke jalan yang dilewati transportasi umum adalah 567 m, atau 0,567 km.



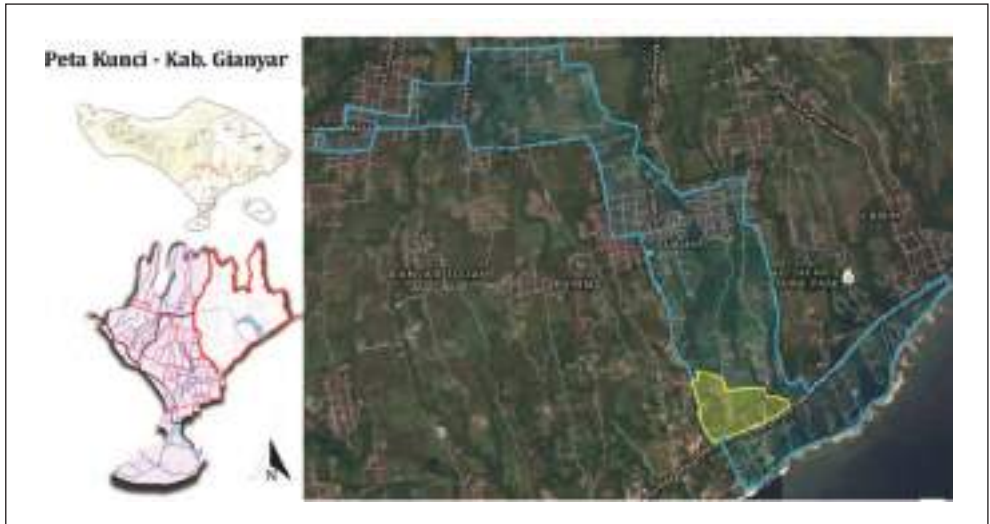
GAMBAR 4.5 ➤ Alasan pemilihan kawasan prioritas 1 alternatif 2 – Bagian 1. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)



GAMBAR 4.6 ➤ Alasan Pemilihan kawasan prioritas 1 alternatif 2 – Bagian 2. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

Pemilihan Kawasan Prioritas 1 Alternatif 3

Pemilihan alternatif 3 berada di Kabupaten Gianyar, tepatnya di Kecamatan Blahbatuh dengan luasan 689 ha (lihat Gambar 4.7).

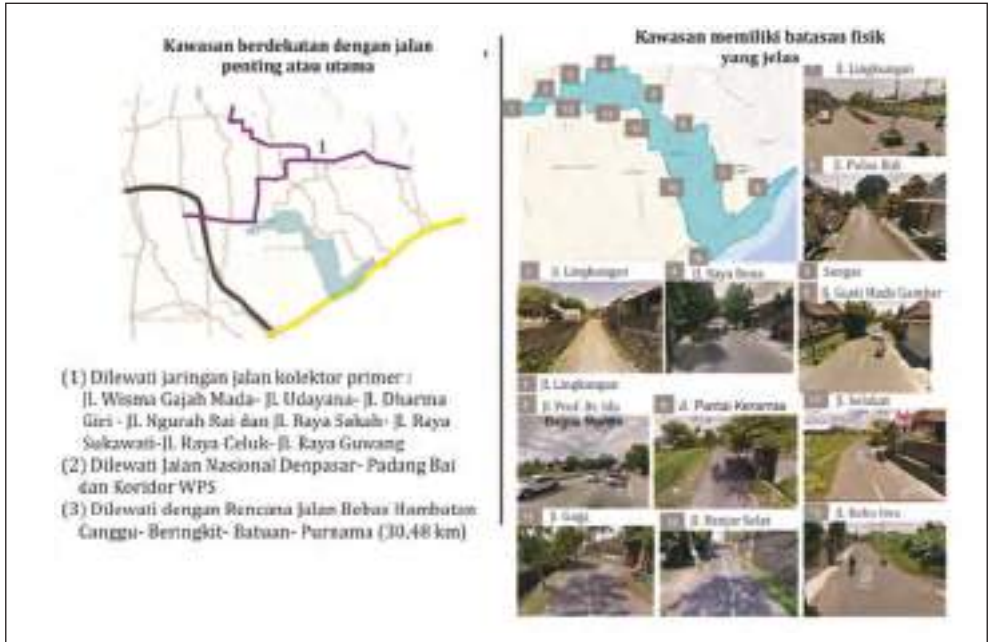


GAMBAR 4.7 ➤ Lokasi kawasan prioritas 1 alternatif 3 terhadap Sarbagita. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

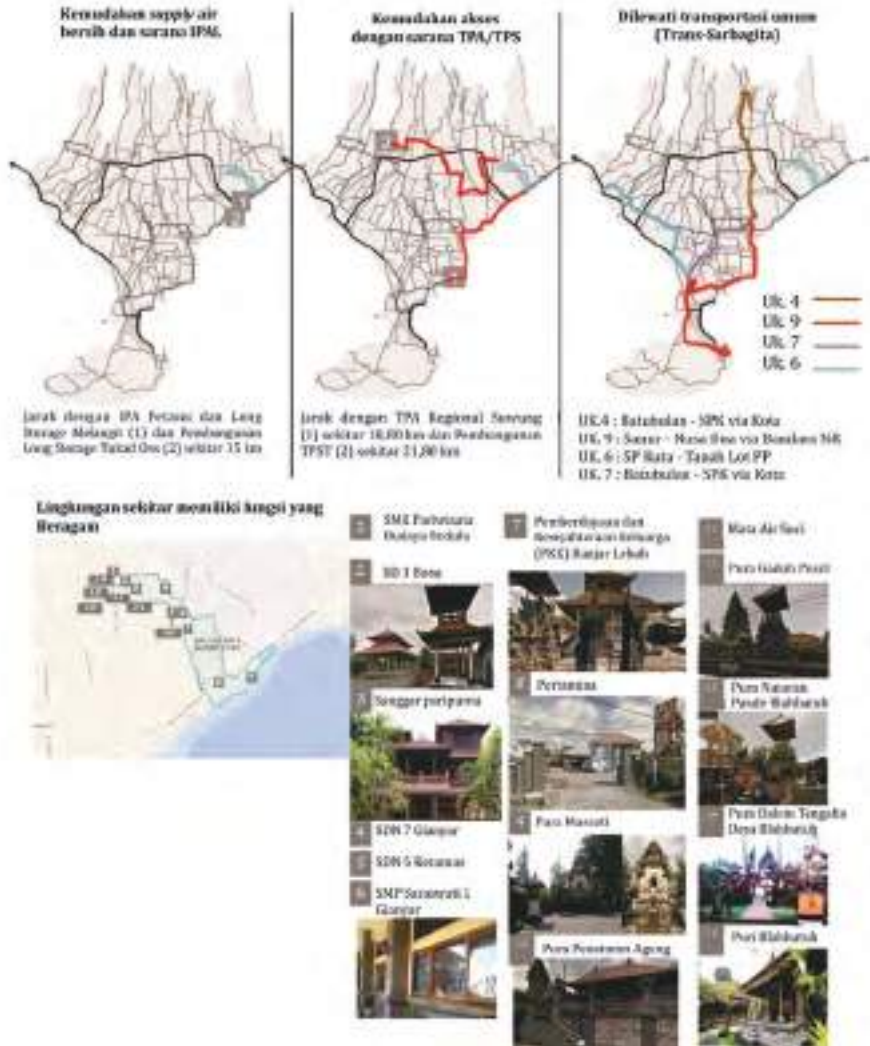
Berikut ini analisis pemilihan kawasan prioritas 1 alternatif 3 berdasarkan 10 Kriteria Pemilihan Prioritas (lihat Gambar 4.8 dan 4.9):

1. Kawasan yang berdekatan dengan jalan penting utama ada 2: Jl. Prof. Dr. Ida Bagus Mantra bersinggungan, jarak bagian sisi memanjang arah barat menuju ke Jl. Cokroaminoto 15,1 km.
2. Kawasan Prioritas 1 alternatif 3 memiliki batas fisik yang jelas
3. Jarak kemudahan suplai air bersih 2,93 km di sekitar kawasan.
4. Jarak kemudahan sarana IPAL 22 km di sekitar kawasan.
5. Jarak kemudahan akses dengan TPA atau TPS 22,3 km di sekitar kawasan.
6. Kawasan alternatif 3 juga memiliki fungsi yang dapat berdaya tarik, yaitu lebih banyak terdapat puri dibandingkan museum, dan lain-lain.
7. Kawasan alternatif 3 memiliki fungsi yang beragam, seperti SD, SMP, PKK (Pemberdayaan dan Kesejahteraan Keluarga), Banjar Lebah, Pertamina, dan lain-lain.
8. Kawasan dapat dibangun dan dikembangkan (radius 5 km dari Pura Satkhayangan), yaitu Pura Pusering Jagat (Pura Puser Tarik) di Kabupaten Gianyar 8,35 km.

9. Kawasan berada dalam kawasan yang aman dari bencana alam, dengan perkiraan jarak dari rawan tanah longsor 5,22 km dan dari rawan gelombang pasang 485 m, atau 0,485 km.
10. Dilewati transportasi umum (Trans-Sarbagita) yaitu UK.4 Batubulan-SPK via Kota dengan jarak dari kawasan ke jalan yang dapat dilewati transportasi umum adalah 5,87 km.



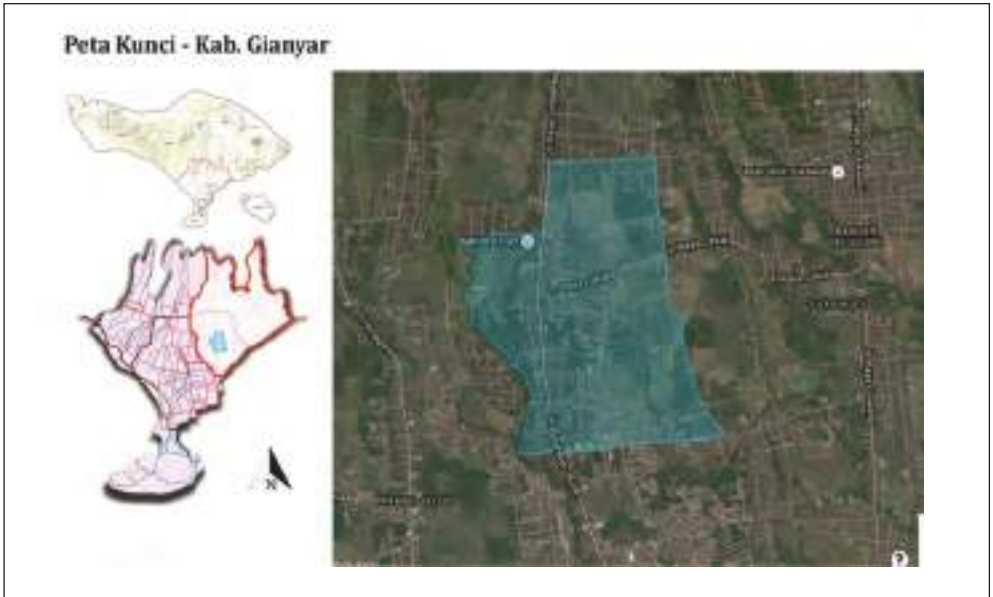
GAMBAR 4.8 ➤ Alasan pemilihan kawasan prioritas 1 alternatif 3 – Bagian 1. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)



GAMBAR 4.9 ➤ Alasan pemilihan kawasan prioritas 1 alternatif 3 – Bagian 2. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

Pemilihan Kawasan Prioritas 1 Alternatif 4

Pemilihan alternatif 4 berada di Kabupaten Tabanan, tepatnya di Kecamatan Sukawati dengan luasan 505 ha (lihat Gambar 4.10).



GAMBAR 4.10 ► Lokasi kawasan prioritas 1 alternatif 4 terhadap Sarbagita. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

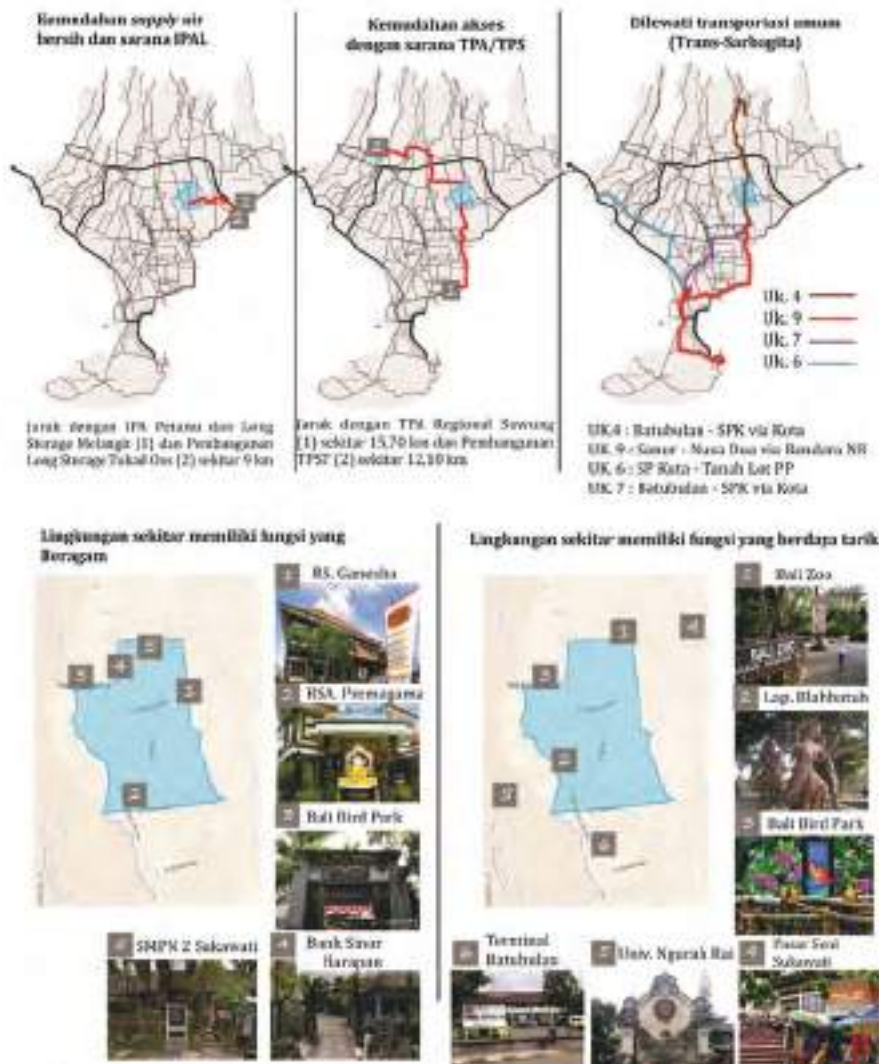
Berikut ini analisis pemilihan kawasan prioritas 1 alternatif 4 berdasarkan 10 Kriteria Pemilihan Prioritas (lihat Gambar 4.11 dan 4.12):

1. Kawasan yang berdekatan dengan jalan penting utama ada 2: Jl. Prof Dr Ida Bagus Mantra 41,4 km, dari Jl. Cokroaminoto jarak sekitar 2,75 km.
2. Kawasan Prioritas 1 alternatif 4 memiliki batas fisik yang jelas.
3. Jarak kemudahan suplai air bersih 8,05 km di sekitar kawasan.
4. Jarak kemudahan sarana IPAL 14,87 km di sekitar kawasan.
5. Jarak kemudahan akses dengan TPA/TPS 15,3 km di sekitar kawasan.

6. Kawasan alternatif 4 juga memiliki fungsi yang dapat berdaya tarik, seperti Pasar Seni Sukawati.
7. Kawasan alternatif 4 juga memiliki fungsi yang beragam seperti *Bali Zoo*, terminal, rumah sakit, dan SMP.
8. Kawasan dapat dibangun dan dikembangkan (radius 5 km dari Pura Satkhyangan), yaitu Pura Pusering Jagat (Pura Puser Tarik) di Kabupaten Gianyar 8,72 km.
9. Kawasan berada dalam kawasan yang aman dari bencana alam, dengan perkiraan jarak dari rawan tanah longsor adalah 8,63 km dan dari rawan gelombang pasang 4,55 km.
10. Dilewati transportasi umum (Trans-Sarbagita) yaitu UK.4 Batubulan - SPK via Kota dengan jarak dari kawasan ke jalan yang dapat dilewati oleh transportasi umum bersinggungan langsung.



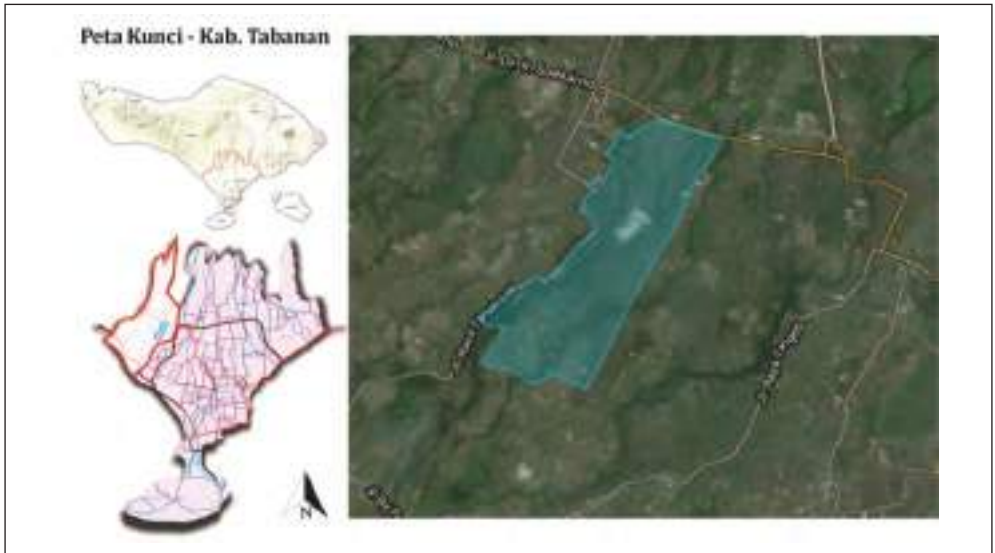
GAMBAR 4.11 ➤ Alasan pemilihan kawasan prioritas 1 alternatif 4 – Bagian 1. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)



GAMBAR 4.12 ➤ Alasan pemilihan kawasan prioritas 1 alternatif 4 – Bagian 2. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

Pemilihan Kawasan Prioritas 2

Pemilihan kawasan prioritas 2 berada di Kabupaten Tabanan, tepatnya di Kecamatan Kediri dengan luasan 577 ha (lihat Gambar 4.13).



GAMBAR 4.13 ➤ Lokasi kawasan prioritas 2 terhadap Sarbagita. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

Kota Negara telah ditentukan sebagai suatu kawasan pengembangan regional di Bali. Oleh karena itu, dipilih satu kawasan prioritas 2 di dekat (arah) Kota Negara dalam Sarbagita ini, yang dihubungkan oleh Koridor WPS (lihat Gambar 4.14).

Berikut ini analisis pemilihan kawasan prioritas 2 berdasarkan 10 Kriteria Pemilihan Prioritas (lihat Gambar 4.15 dan 4.16):

1. Kawasan berdekatan dengan jalan penting utama yaitu Jl. Raya Denpasar Gilimanuk bersinggung langsung.
2. Kawasan Prioritas 2 memiliki batas fisik yang jelas.
3. Jarak kemudahan suplai air bersih 7,15 km di sekitar kawasan.
4. Jarak kemudahan sarana IPAL 30 km di sekitar kawasan.
5. Jarak kemudahan akses dengan TPA atau TPS 30,6 km di sekitar kawasan.
6. Kawasan prioritas 2 memiliki fungsi yang berdaya tarik, yaitu lebih banyak terdapat pura-pura dibanding pasar
7. Kawasan prioritas 2 memiliki fungsi beragam, seperti SDN, Villa, dll.
8. Kawasan dapat dibangun dan dikembangkan (radius 5 km dari Pura Sad Khayangan) yaitu Pura Tanah Lot di Kabupaten Tabanan 6,24 km.
9. Kawasan harus berada dalam kawasan yang aman dari bencana alam, dengan perkiraan jarak dari rawan tanah longsor 4,46 km dan dari rawan gelombang pasang 7,77 km.

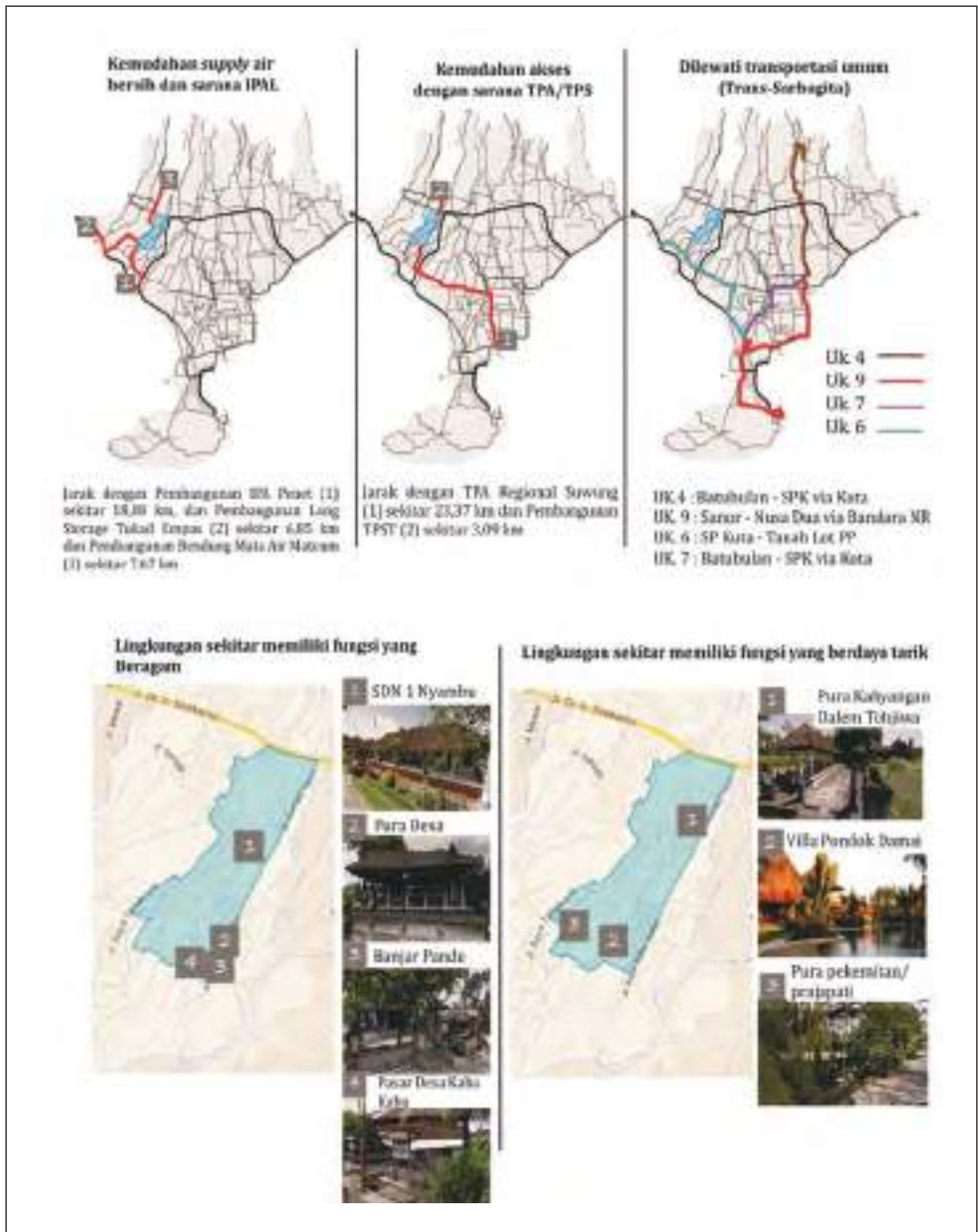


GAMBAR 4.14 ➤ Lokasi Kawasan Prioritas 2 terhadap Bali dan Jalur WPS. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

10. Dilewati transportasi umum (Trans-Sarbagita) UK.6 SPK via Kota-Tanah Lot PP dengan jarak dari kawasan ke jalan yang dilewati transportasi umum yaitu 647 m, atau 0,64 km.



GAMBAR 4.15 ➤ Alasan pemilihan kawasan prioritas 2 – Bagian 1. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)



GAMBAR 4.16 ➤ Alasan pemilihan kawasan prioritas 2 – Bagian 2. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

PEMILIHAN AREA PRADESAIN (40 HA) DARI KAWASAN PRIORITAS 1

Pemilihan Area Pradesain 1

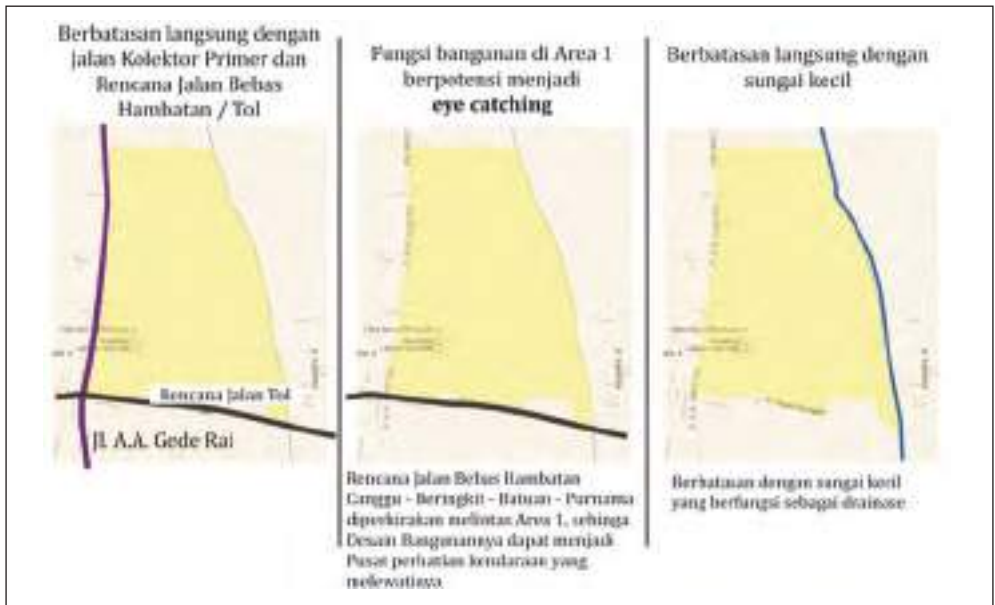
Pemilihan area pradesain 1 berada di Kabupaten Gianyar, tepatnya di Kecamatan Ubud dengan luasan 53,50 ha dari luasan 524 ha (lihat Gambar 4.17 untuk lokasi area pradesain 1 terhadap Sarbagita dan Gambar 4.18 dan 4.19 untuk alasan pemilihannya).



GAMBAR 4.17 ➤ Lokasi area pradesain 1 terhadap Sarbagita. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)



GAMBAR 4.18 ➤ Alasan pemilihan area pradesain 1- Bagian 1. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)



GAMBAR 4.19 ➤ Alasan pemilihan area pradesain 1 – Bagian 2. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

Pemilihan Area Pradesain 2

Pemilihan area Pradesain 2 berada di Kabupaten Gianyar, tepatnya di Kecamatan Ubud dengan luasan 43,50 ha dari luasan 509 ha (lihat Gambar 4.20 untuk lokasi area pradesain 2 terhadap Sarbagita dan Gambar 4.21 untuk alasan pemilihannya).



GAMBAR 4.20 ➤ Lokasi area pradesain 2 terhadap Sarbagita. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

Batasan Area 2 dan Fungsi Bangunan Eksisting



Area didominasi belum terbangun/ lahan kosong



Dilewati oleh Shuttle Bus dan DFS Bus Boy



Shuttle Bus Perama Tour Menyinggung Jl. Pengosekan Ubud (Batasan Timur Area 2). Shuttle Bus menyinggung Jl. Monkey Forest (Batasan Utara Area 2)

Berbatasan langsung dengan Mandala Wisata Wenera Wena



Hal ini menguntungkan Area 2 karena dapat berintegrasi fungsi dengan Mandala Wisata Wenera Wena, serta memudahkan promosi Area 2

Berbatasan langsung dengan sungai kecil

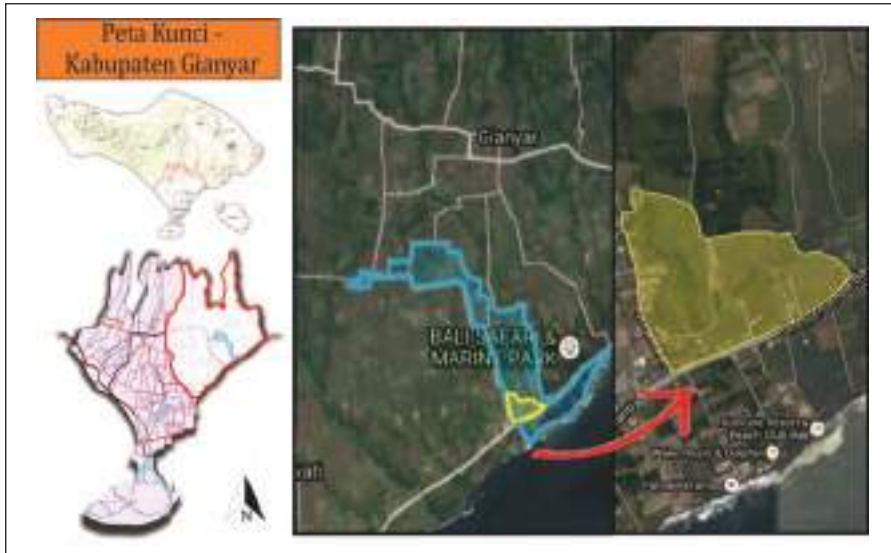


Berbatasan dengan sungai kecil yang berfungsi sebagai drainase

GAMBAR 4.21 ► Alasan pemilihan area pradesain 2. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

Pemilihan Area Pradesain 3

Pemilihan area Pradesain 3 berada di Kabupaten Gianyar, tepatnya di Kecamatan Blahbatuh dengan luasan 45,20 ha dari luasan 689 ha (lihat Gambar 4.22 untuk lokasi area pradesain 3 terhadap Sarbagita serta Gambar 4.23 dan 4.24 untuk alasan pemilihannya).



GAMBAR 4.22 ➤ Lokasi area pradesain 3 terhadap Sarbagita. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)



GAMBAR 4.23 ➤ Alasan pemilihan lokasi area pradesain 3 – Bagian 1. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)



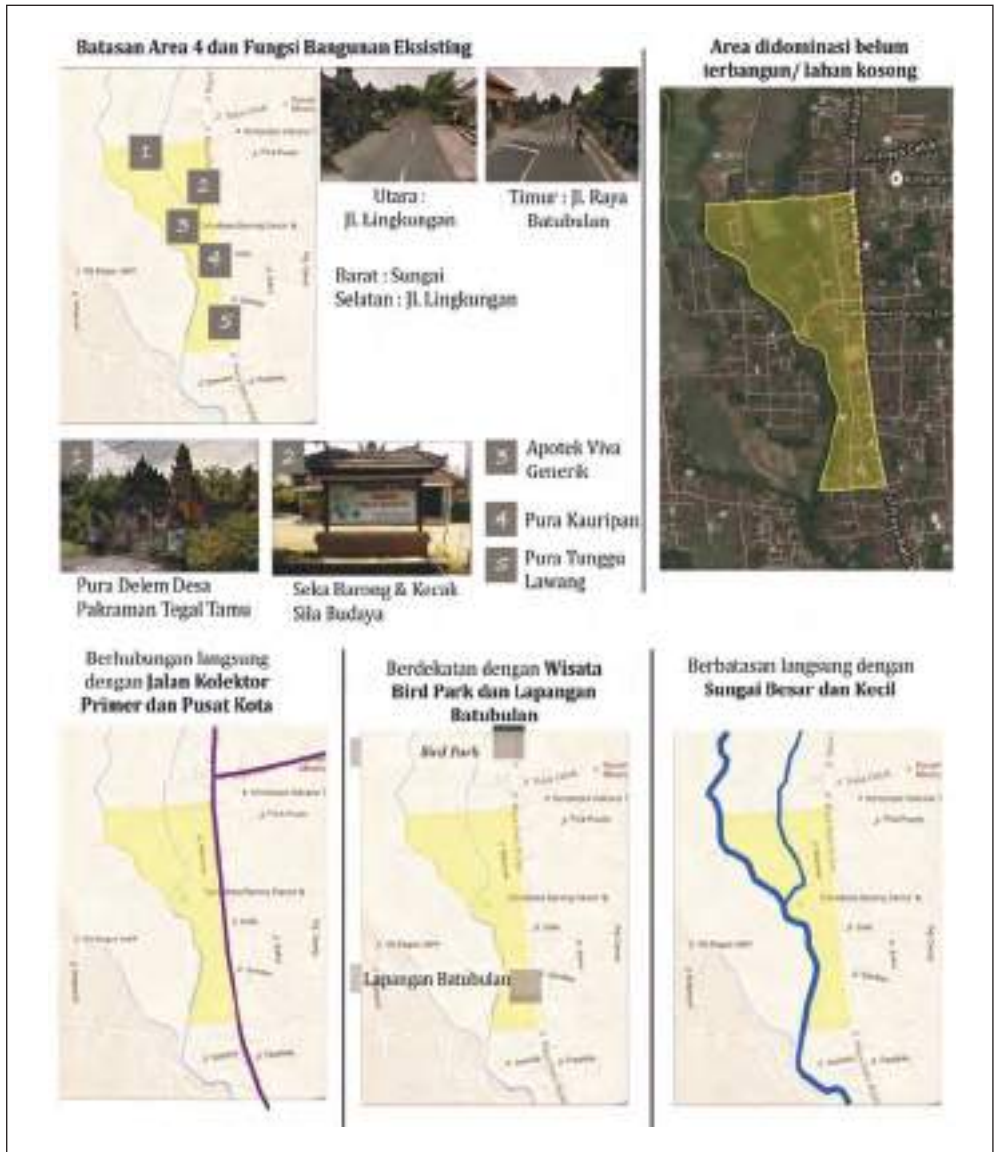
GAMBAR 4.24 ➤ Alasan pemilihan lokasi area pradesain 3- Bagian 2. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

Pemilihan Area Pradesain 4

Pemilihan area Pradesain 4 berada di Kabupaten Gianyar, tepatnya di Kecamatan Sukawati dengan luasan 44,90 ha dari luasan 505 ha (lihat Gambar 4.25 untuk lokasi area pradesain 4 terhadap Sarbagita dan Gambar 4.26 untuk alasan pemilihannya).



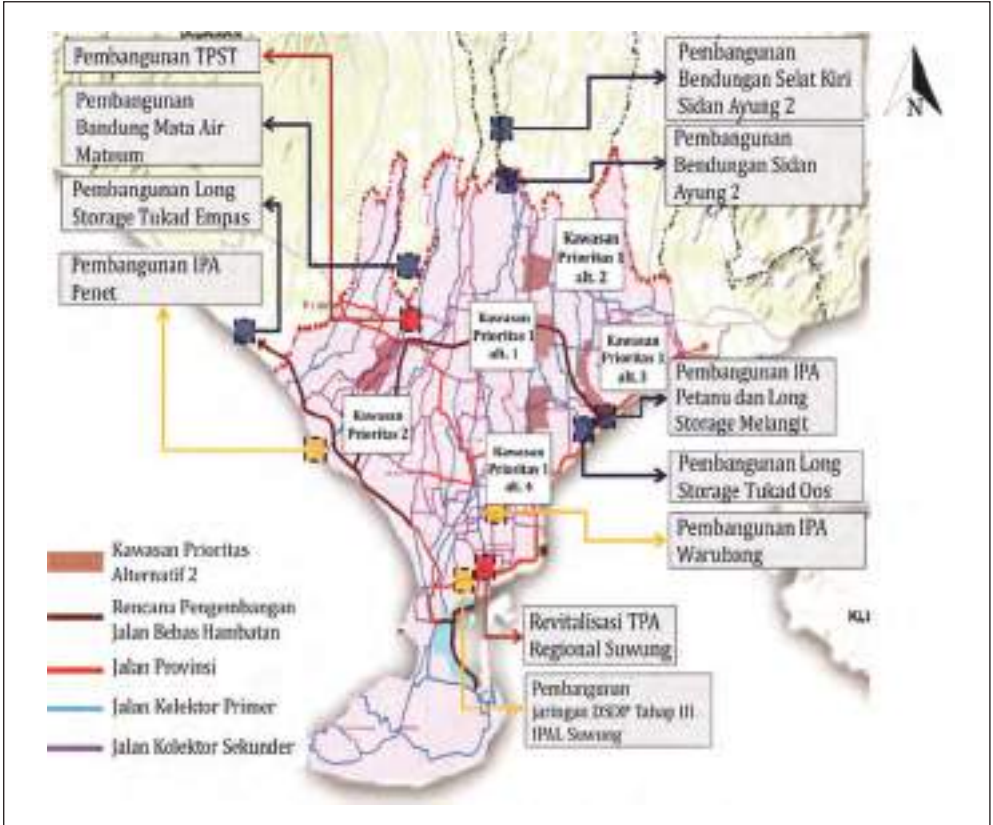
GAMBAR 4.25 ➤ Lokasi area pradesain 4 terhadap Sarbagita. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)



GAMBAR 4.26 ➤ Alasan pemilihan lokasi area pradesain 4. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

PERBANDINGAN PENILAIAN ALTERNATIF 1–4 PADA KAWASAN PRIORITAS 1 DAN 2

Perbandingan penilaian alternatif-alternatif pada kawasan prioritas 1 dilakukan untuk menentukan satu kawasan prioritas 1 yang selanjutnya akan dipilih area pradesain. Gambar 4.27 memperlihatkan penjabaran posisi kawasan prioritas 1 dan 2 terpilih terhadap Bali dan rencana pengembangan wilayahnya.



GAMBAR 4.27 ➤ Perbandingan alternatif kawasan prioritas 1 dan 2 terpilih dengan rencana pengembangan Pemda. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

Tabel 4.2 memuat sistem penilaian atau scoring alternatif 1-4 pada kawasan prioritas 1 berdasarkan 10 kriteria pemilihan kawasan prioritas.

TABEL 4.2 Penilaian Alternatif 1–4 pada Kawasan Prioritas 1

No	Kriteria Penilaian	Bobot	Area							
			1		2		3		4	
			Nilai	Skor	Nilai	Skor	Nilai	Skor	Nilai	Skor
1	Kawasan berdekatan dengan jalan penting/utama	15	3	45	3	45	5	75	4	60
2	Kawasan memiliki batasan fisik/jelas	8	4	32	5	40	5	40	5	40
3	Kemudahan supply air bersih	13	4	52	3	39	4	52	3	39
4	Kemudahan sarana IPAL	15	3	45	3	45	3	45	4	60
5	Kemudahan akses dengan sarana TPA/TPS	10	3	30	2	20	2	20	3	30
6	Lingkungan sekitar memiliki fungsi yang beragam	4	5	20	3	12	5	20	4	16
7	Lingkungan sekitar memiliki fungsi yang berdaya tarik	7	2	14	3	21	5	35	5	35
8	Kawasan berada dalam kawasan dapat dibangun dan dikembangkan	13	1	13	5	65	2	26	2	26
9	Berada dalam kawasan aman dari bencana alam	10	4	40	4	40	4	40	3	30
10	Dilalui transportasi umum	5	4	20	4	20	4	20	5	25
	Total	100		311		347		373		361

Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016

Sistem penilaian atau scoring yang telah dilakukan menunjukkan kawasan prioritas alternatif 3 sebagai kawasan prioritas 1 terpilih. Tabel 4.3 memuat sistem penilaian atau *scoring* pada kawasan prioritas 2 berdasarkan 10 kriteria pemilihan kawasan prioritas.

TABEL 4.3 Penilaian Alternatif 1 pada Kawasan Prioritas 2

No	Kriteria Penilaian	Area		
		Bobot	1	
			Nilai	Skor
1	Kawasan berdekatan dengan jalan penting/utama	15	5	75
2	Kawasan memiliki batasan fisik/jelas	8	5	40
3	Kemudahan supply air bersih	13	4	52
4	Kemudahan sarana IPAL	15	3	45
5	Kemudahan akses dengan sarana TPA/TPS	10	2	20
6	Lingkungan sekitar memiliki fungsi yang beragam	4	5	20
7	Lingkungan sekitar memiliki fungsi yang berdaya tarik	7	3	21
8	Kawasan berada dalam kawasan yang dapat dibangun dan dikembangkan	13	2	26
9	Berada dalam kawasan aman dari bencana alam	10	4	40
10	Dilalui transportasi umum	5	4	20
	Total	100		359

Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016

F

ANALISIS STUDI KELAYAKAN

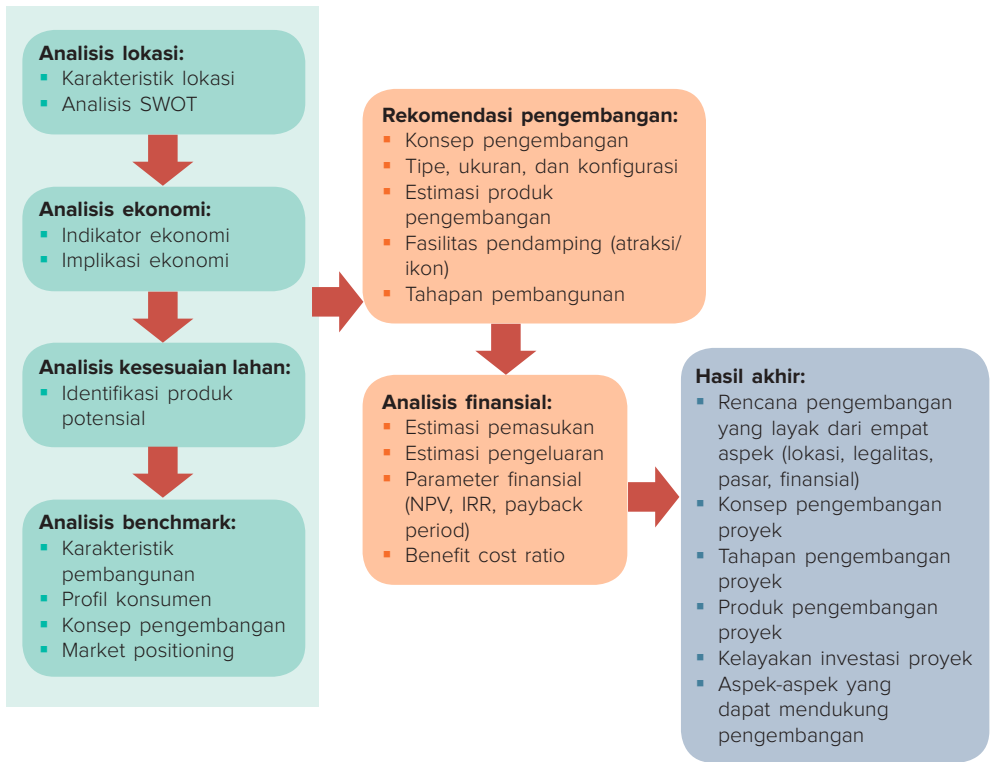
TAHAPAN STUDI KELAYAKAN

Studi kelayakan pengembangan kawasan prioritas pada kawasan metropolitan Sarbagita dilakukan untuk melihat kawasan yang cocok dan apabila dilihat secara makro dapat meningkatkan pertumbuhan kawasan metropolitan Sarbagita dan kawasan prioritas secara umum. Selain itu, studi kelayakan pengembangan kawasan prioritas memerlukan tahapan analisis untuk dapat memperoleh hasil kelayakan dari pengembangan kawasan tersebut.

Tahapan studi kelayakan akan memerlukan beberapa analisis untuk dapat mendukung analisis finansial sebagai alat dalam mengukur kelayakan pelaksanaan pengembangan kawasan prioritas. Pada dasarnya, *feasibility study* terdiri dari analisis tapak, analisis lokasi, analisis pasar, dan analisis investasi. Studi kelayakan dapat menghasilkan suatu rekomendasi pengembangan yang kemudian dapat dijadikan sebagai benchmark untuk selanjutnya digunakan untuk melakukan pembuatan pradesain pengembangan kawasan prioritas (lihat Gambar 4.28).

ANALISIS ASPEK FISIK

Pengembangan kawasan prioritas pada Kawasan Sarbagita Bali telah terpilih yaitu pada Kabupaten Gianyar dengan kriteria-kriteria tertentu yang terkait dengan kondisi fisik wilayah dan juga ketentuan lainnya yang terkait.

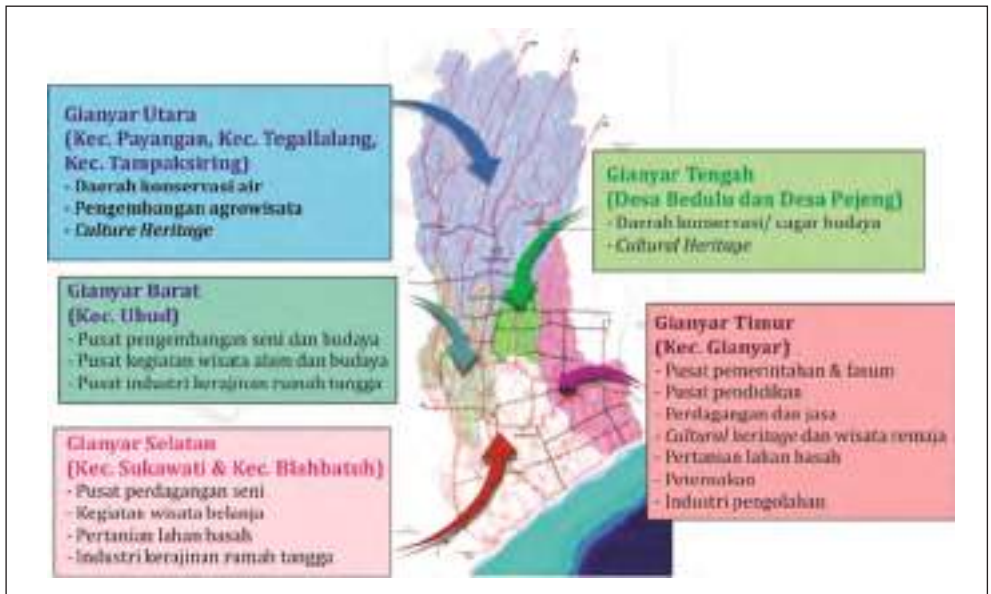


GAMBAR 4.28 ➤ Alur atau proses dalam pelaksanaan studi kelayakan. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

Kabupaten Gianyar merupakan salah satu daerah seni dan budaya di Provinsi Bali yang banyak dikunjungi oleh wisatawan. Kabupaten Gianyar memiliki luas wilayah yang relatif kecil yaitu hanya sebesar 6,5% dari luas Provinsi Bali dengan terbagi menjadi tujuh wilayah kecamatan. Lokasi untuk kawasan prioritas pengembangan pada kawasan metropolitan Sarbagita terdapat di salah satu kecamatan di wilayah Kabupaten Gianyar yaitu Kecamatan Blahbatuh.

Masing-masing kecamatan di Kabupaten Gianyar memiliki ciri khas budaya dan objek wisata tersendiri. Kabupaten Gianyar dengan tujuh wilayah kecamatan dikembangkan dalam lima zona yang dipetakan sesuai dengan potensi masing-masing wilayah dengan titik berat pembangunan sebagai mana diperlihatkan pada Gambar 4.29.

Kawasan prioritas terpilih yang berada di Kecamatan Blahbatuh Kabupaten Gianyar berada di zona Gianyar Selatan bersama dengan Kecamatan Sukawati di mana di kecamatan tersebut merupakan kawasan pusat perdagangan seni, kegiatan wisata belanja, pertanian lahan basah, dan industri kerajinan rumah tangga. Sementara di zona lainnya, Kabupaten



GAMBAR 4.29 ➤ Fungsi di lima kawasan Kabupaten Gianyar. (Sumber: Bappeda Kabupaten Gianyar, 2016)

Gianyar juga memiliki beberapa kegiatan yaitu khususnya kegiatan yang bersifat *cultural heritage*. Selain itu, daerah konservasi juga sebagian besar berada di wilayah utara dan tengah Kabupaten Gianyar.

Pusat pengembangan seni dan budaya, serta kegiatan wisata berada di wilayah Kecamatan Ubud yang merupakan kawasan wisata paling populer dan paling banyak dikunjungi baik oleh wisatawan domestik maupun juga wisatawan asing. Berdasarkan zonasi tersebut, dapat diketahui bahwa karakter kawasan prioritas terpilih yang terdapat pada kawasan metropolitan Sarbagita merupakan kawasan pendukung dari kawasan sekitarnya yaitu Kecamatan Ubud dan Kecamatan Gianyar. Kedua kawasan tersebut merupakan pusat kegiatan baik pemerintahan, ekonomi, budaya, dan juga pendidikan.

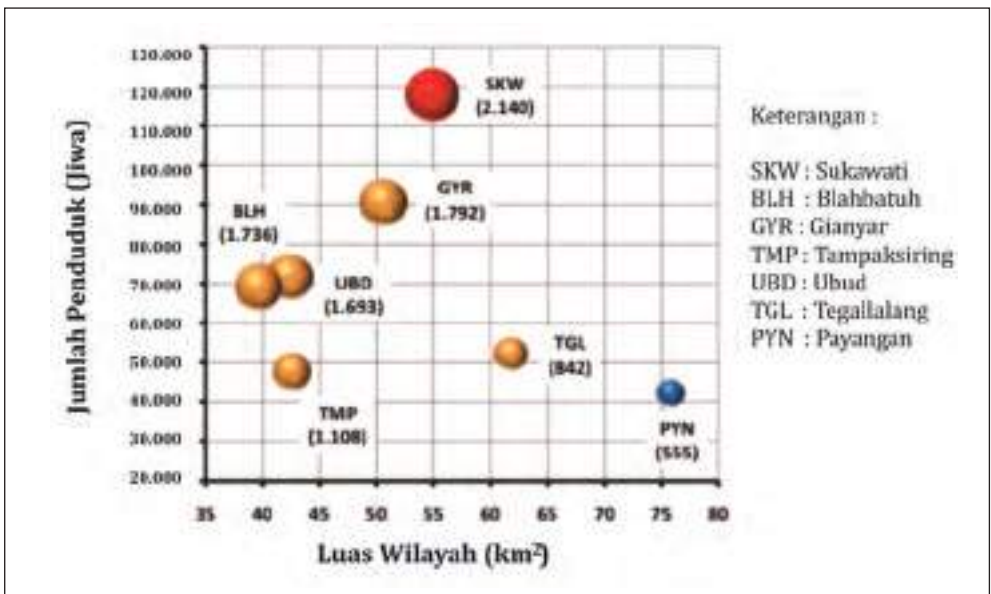
Kondisi wilayah pada Kabupaten Gianyar secara makro yaitu dalam sektor kependudukan dan sektor ekonomi perlu dilihat untuk mendapatkan potensi atau peluang bagi pengembangan kawasan prioritas yang terpilih pada kawasan metropolitan Sarbagita.

Kependudukan Kabupaten Gianyar

Hasil sensus penduduk pada tahun 2010 menunjukkan bahwa untuk struktur penduduk di Kabupaten Gianyar cenderung tergolong ke dalam kategori penduduk muda atau ekspansif. Penduduk dalam kelompok usia muda relatif lebih dominan daripada kelompok usia tua. Struktur penduduk muda juga ditandai dengan tingkat kelahiran dan pertumbuhan penduduk yang masih relatif tinggi.

Dominasi pada penduduk dewasa mengalami peningkatan yang salah satunya disebabkan oleh besarnya migrasi yang masuk ke wilayah Kabupaten Gianyar Bali. Sebagian besar merupakan penduduk usia dewasa yang bertujuan mencari pekerjaan khususnya di wilayah Kecamatan Ubud dan Sukawati yang merupakan daerah sentra pariwisata dan industri, baik berupa industri rumahan maupun industri massal yang menawarkan lapangan pekerjaan dalam jumlah yang banyak.

Komposisi struktur penduduk wilayah Kabupaten Gianyar pada tahun 2014 mulai mengalami pergeseran, sehingga penduduk usia produktif bertumbuh. Jumlah penduduk Kabupaten Gianyar menunjukkan kecenderungan yang terus meningkat setiap tahunnya, meskipun untuk tingkat peningkatannya tetap mengalami penurunan pada setiap tahunnya. Kepadatan penduduk Kabupaten Gianyar pada tahun 2014 cukup padat dibandingkan kabupaten lainnya di luar Kabupaten Badung dan Kota Denpasar (lihat Gambar 4.30). Hal ini juga mendasari kawasan di Kabupaten Gianyar masuk ke dalam kawasan perkotaan metropolitan Sarbagita.



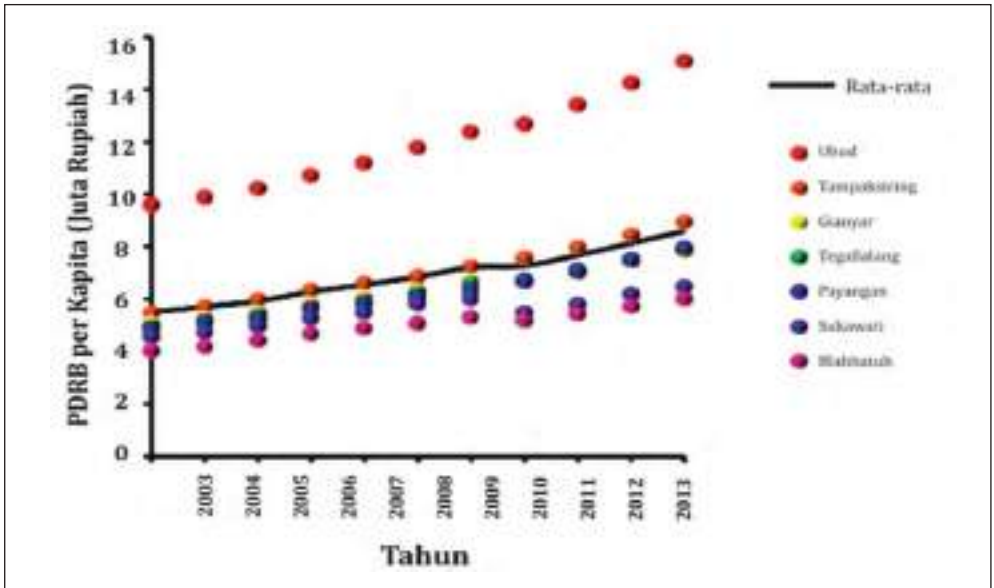
GAMBAR 4.30 ➤ Kepadatan penduduk Kabupaten Gianyar Tahun 2014. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

Ekonomi Kabupaten Gianyar

Kondisi ekonomi kawasan juga menjadi sangat penting untuk dapat melihat basis ekonomi yang menjadi tulang punggung pada pergerakan aktivitas ekonomi di wilayah tersebut, sehingga dapat diketahui potensi perekonomian yang dapat menunjang rencana pengembangan kawasan prioritas yaitu pada kawasan metropolitan Sarbagita.

Laju Pertumbuhan Ekonomi dan Pendapatan Domestik Regional Bruto (PDRB)

Perekonomian Kabupaten Gianyar dalam kurung waktu 5 tahun sejak tahun 2010 telah mengalami peningkatan. Peningkatan ini dapat dilihat dari kenaikan PDRB Kabupaten Gianyar. Meskipun begitu, untuk Laju Pertumbuhan Ekonomi (LPE) Kabupaten Gianyar justru mengalami penurunan atau perlambatan akibat adanya penurunan nilai tambah pada sektor ekonomi makro sehingga berpengaruh pada kondisi perekonomian di daerah. Kualitas ekonomi di suatu wilayah juga ditentukan oleh distribusi pendapatan antar wilayah yang dapat juga digunakan sebagai gambaran tingkat pemerataan pembangunan. Ketimpangan antar wilayah kecamatan yang ada di wilayah Kabupaten Gianyar terjadi selama kurun waktu 5 tahun sejak tahun 2009, seperti yang terlihat dalam Gambar 4.31.



GAMBAR 4.31 ► Sebaran PDRB per kapita per kecamatan Kabupaten Gianyar. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

Terdapat 4 (empat) kecamatan yang memiliki PDRB per kapita di bawah rata-rata PDRB per kapita Kabupaten Gianyar. Wilayah Kecamatan Blahbatuh merupakan wilayah yang paling rendah PDRB per kapitanya di antara wilayah yang ada di Kabupaten Gianyar. Ini dikarenakan sebagian besar penduduk di Kecamatan Blahbatuh bekerja di luar kecamatan tersebut sehingga pergerakan aktivitas ekonomi belum setinggi wilayah kecamatan lainnya.

Investasi atau Penanaman Modal

Pertumbuhan ekonomi adalah salah satu indikator pada tingkat kesejahteraan masyarakat. Oleh karena itu, kebijakan ekonomi pemerintah diarahkan untuk dapat mencapai tingkat

pertumbuhan ekonomi yang tinggi. Pertumbuhan ekonomi ditentukan oleh beberapa faktor yaitu tenaga kerja, modal dan teknologi. Kabupaten Gianyar yang merupakan wilayah pusat seni dan kebudayaan di Provinsi Bali dan menjadi wilayah yang banyak diincar oleh investor baik dalam negeri maupun luar negeri. Seni dan budaya menjadi tonggak dan basis yang menghidupkan aktivitas perekonomian wilayah Kabupaten Gianyar. Tabel 4.4 memuat kondisi investasi Gianyar pada 2014.

TABEL 4.4 Kondisi Investasi di Kabupaten Gianyar Tahun 2014

No	Kecamatan	PMDN				PMA	
		Perdagangan (Juta Rupiah)	Industri (Juta Rupiah)	Pariwisata (Juta Rupiah)	JUMLAH	(Juta Rupiah)	(Ribuan US\$)
1	Blahbatuh	7.068,54	251,00	–	7.319,54	–	–
2	Gianyar	41.230,74	138,50	250,00	41.619,24	–	–
3	Sukawati	536.944,88	444,01	3.100,00	540.488,88	–	2.559,00
4	Ubud	32.146,59	1.503,23	39.259,64	72.909,46	10.100,00	7.550,00
5	Tegalalang	998,10	–	925,00	1.923,10	–	600,00
6	Tampaksiring	2.348,70	50,01	–	2.398,71	–	–
7	Payangan	752,99	–	200,00	952,99	–	–
JUMLAH		621.490,53	2.386,75	43.734,64	667.611,92	10.100,00	10.709,00

Sumber: Profil Kabupaten Gianyar Tahun 2015

Iklim investasi Kabupaten Gianyar sangat baik di mana nilai investasi mencapai lebih dari 660 miliar rupiah yang didominasi oleh investasi di bidang perdagangan di Kecamatan Sukawati. Sektor investasi masih berada di tiga sektor utama yaitu perdagangan, industri, dan juga pariwisata.

Pariwisata

Sektor pariwisata merupakan sektor utama atau primadona di wilayah Kabupaten Gianyar. Sektor ini merupakan sektor unggulan dan memberikan kontribusi yang paling besar dalam Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Gianyar tahun 2014 yang berasal dari kontribusi pajak hotel dan restoran serta pajak hiburan yang semua terkait dalam kegiatan pariwisata.

Pariwisata yang dikembangkan di Kabupaten Gianyar adalah berupa pariwisata budaya yang dapat menonjolkan aktivitas seni dan budaya yang juga didukung oleh keindahan alam dan juga keberadaan situs-situs bersejarah yang tersebar di beberapa bagian wilayah Kabupaten Gianyar. Kabupaten Gianyar juga masuk ke dalam anggota Kota Pusaka Kabupaten Gianyar yang memiliki kawasan cagar budaya dan situs-situs budaya yang telah ada sejak ratusan bahkan ribuan tahun lalu.

Kawasan pariwisata di Kabupaten Gianyar terbagi ke dalam kawasan peruntukan pariwisata alam dan buatan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gianyar

pada Perda tahun 2012. Jumlah objek dan daya tarik wisata yang ada di Kabupaten Gianyar telah ditetapkan oleh pemerintah daerah berdasarkan SK Gubernur Bupati Gianyar tahun 2008 yaitu sebanyak 61 (enam puluh satu) objek dan daya tarik wisata di Kabupaten Gianyar. Potensi lokasi dari kawasan prioritas terpilih pada kawasan metropolitan Sarbagita dapat dilihat dengan melakukan analisis lokasi secara mikro, baik eksisting maupun rencana ke depannya.

Aspek Lokasi Kawasan Prioritas Terpilih

Lokasi kawasan prioritas terpilih pada kawasan metropolitan Sarbagita Bali berada di kawasan Kecamatan Blahbatuh dengan cakupan wilayah Desa Medahan. Lokasi lahan kawasan prioritas pada kawasan metropolitan Sarbagita memiliki luasan sekitar 45,625 ha dengan batas wilayah sebelah utara berbatasan dengan sawah, sebelah timur berbatasan dengan jalan lingkungan dan anak Sungai Tukad Pakerisan, sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Prof.Dr. Ida Bagus Mantra, dan sebelah barat berbatasan dengan Jalan Selukat. Lokasi lahan pengembangan prioritas di kawasan metropolitan Sarbagita memiliki lokasi di selatan Kabupaten Gianyar yang terdapat jalan arteri *by pass* Jl. Ida Bagus Mantra, sehingga dapat menjadi akses utama dan juga memudahkan pengembangan kawasan karena ketersediaan akses yang baik. Kawasan prioritas terpilih di kawasan metropolitan Sarbagita berada di dekat kawasan pantai, sehingga dapat menjadi kekuatan dalam pengembangan kawasan. (lihat Gambar 4.32 untuk detail lokasi kawasan prioritas terpilih yang berada di wilayah Kabupaten Gianyar).

Kondisi lahan area pengembangan 40 ha cukup menarik yaitu memiliki dua muka (visibilitas) dari dua jalan yaitu Jl. Selukat yang merupakan jalan lokal sekunder dengan ROW sebesar 6 m dan Jl. Raya By Pass Ida Bagus Mantra dengan ROW sebesar 25 m (lihat Gambar 4.33). Luas muka (*frontage*) pada Jalan Selukat sepanjang ± 680 m dan *frontage* pada Jl Raya By Pass sepanjang ± 931 m. Lahan juga dialiri oleh aliran sungai dan terdapat pura yang berada di dalam lahan yaitu Pura Selukat.

Aksesibilitas

Aksesibilitas merupakan hal penting untuk menentukan potensi produk dalam hal pengembangan suatu lahan. Analisis lokasi ini lebih menekankan kemudahan aksesibilitas untuk melihat seberapa besar *linkage area* yang dapat terhubung oleh rencana pengembangan kawasan tersebut (lihat Gambar 4.34).

Lahan kawasan pengembangan prioritas pada Kawasan Sarbagita menuju kawasan-kawasan utama dan aktivitas berjarak antara 20-31 km dengan jarak tempuh berkisar antara 30-50 menit atau kurang dari satu jam (lihat Tabel 4.5). Aksesibilitas lahan kawasan pengembangan prioritas cukup mudah meskipun jarak tempuh dapat terbilang cukup jauh, tetapi untuk waktu tempuhnya masih dapat diakses dalam waktu yang relatif singkat. Hal ini dikarenakan infrastruktur jalan di kawasan metropolitan Sarbagita cukup baik. Aksesibilitas yang mudah dapat mendukung lahan kawasan pengembangan prioritas untuk menjadi area



GAMBAR 4.32 ➤ Detail lokasi kawasan prioritas terpilih yang berada di wilayah Kabupaten Gianyar. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

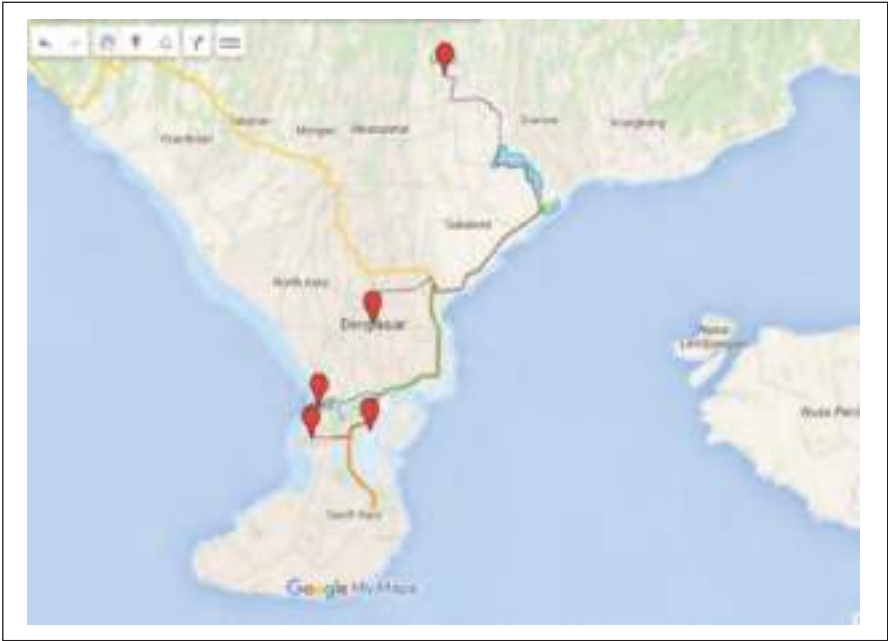


GAMBAR 4.33 ➤ Kondisi batas lahan pada lokasi pengembangan prioritas terpilih. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

baru yang dapat mendorong aktivitas-aktivitas di kawasan sekitar Kecamatan Blahbatuh sehingga roda perekonomian kecamatan dapat berkembang dengan pesat.

Kondisi Pengembangan Sekitar Lahan

Penyusunan suatu rencana pengembangan kawasan atau area memerlukan adanya identifikasi pengembangan di sekitar lahan untuk melihat bagaimana tren yang terjadi di dalam radius 1 sampai dengan 5 km dan produk atau fungsi yang dominan. Pemetaan dilakukan terhadap



GAMBAR 4.34 ➤ Aksesibilitas dari dan menuju kawasan prioritas pengembangan. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

TABEL 4.5 Jarak dan Waktu Tempuh dari Beberapa Lokasi ke Lokasi Pengembangan

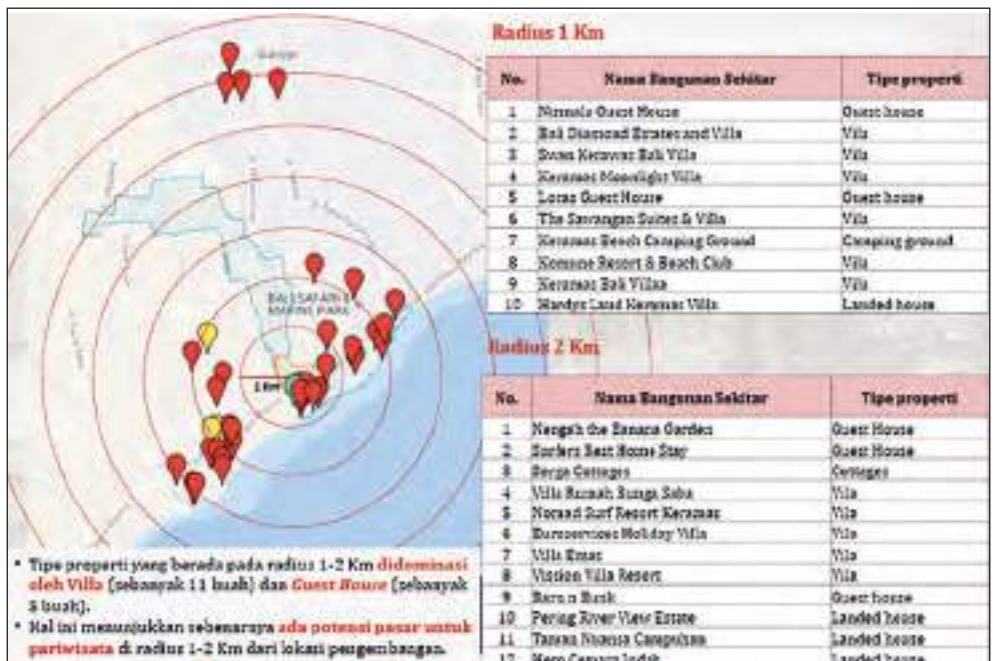
No	Kawasan	Jarak	Waktu Tempuh
1	Bandar Udara Ngurah Rai	31.3 km	49 menit
2	Pelabuhan Gilimanuk	26.4 km	40 menit
3	Kuta	29.3 km	47 menit
4	Denpasar	19.6 km	36 menit
5	Ubud	16.9 km	38 menit

Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016

pengembangan di radius 1–5 km, 5–10 km dan 10–15 km di mana terdapat beberapa pengembangan yang sebagian besar adalah objek dan daya tarik wisata, baik di dalam Kabupaten Gianyar maupun di luar Kabupaten Gianyar. Pada radius 5 (lima) km dari lokasi pengembangan, tidak terlalu banyak terdapat objek wisata yang dapat menjadi penarik. Namun, pencapaian terhadap faktor penarik relatif mudah (10–15 km). Gambar 4.35–4.37 memperlihatkan hasil pemetaan untuk sejumlah radius pada lokasi lahan pengembangan kawasan prioritas.



GAMBAR 4.35 ➤ Kondisi di sekitar radius 5-10 km dari lokasi pengembangan. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)



GAMBAR 4.36 ➤ Pengembangan di radius 1-2 km dari lokasi pengembangan prioritas. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)



GAMBAR 4.37 ➤ Pengembangan di radius 3–7 km dari lokasi pengembangan prioritas.
(Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

Pada radius 1-3 km dari lokasi pengembangan terdapat cukup banyak pengembangan produk properti dalam bentuk villa, hotel, maupun perumahan untuk berbagai kelas. Banyaknya villa dan penginapan menunjukkan potensi pariwisata yang dapat menjadi daya tarik wisata di sekitar lokasi pengembangan. Hal ini menjadi salah satu nilai tambah bagi lokasi pengembangan.

Rencana Pengembangan Sekitar Lahan

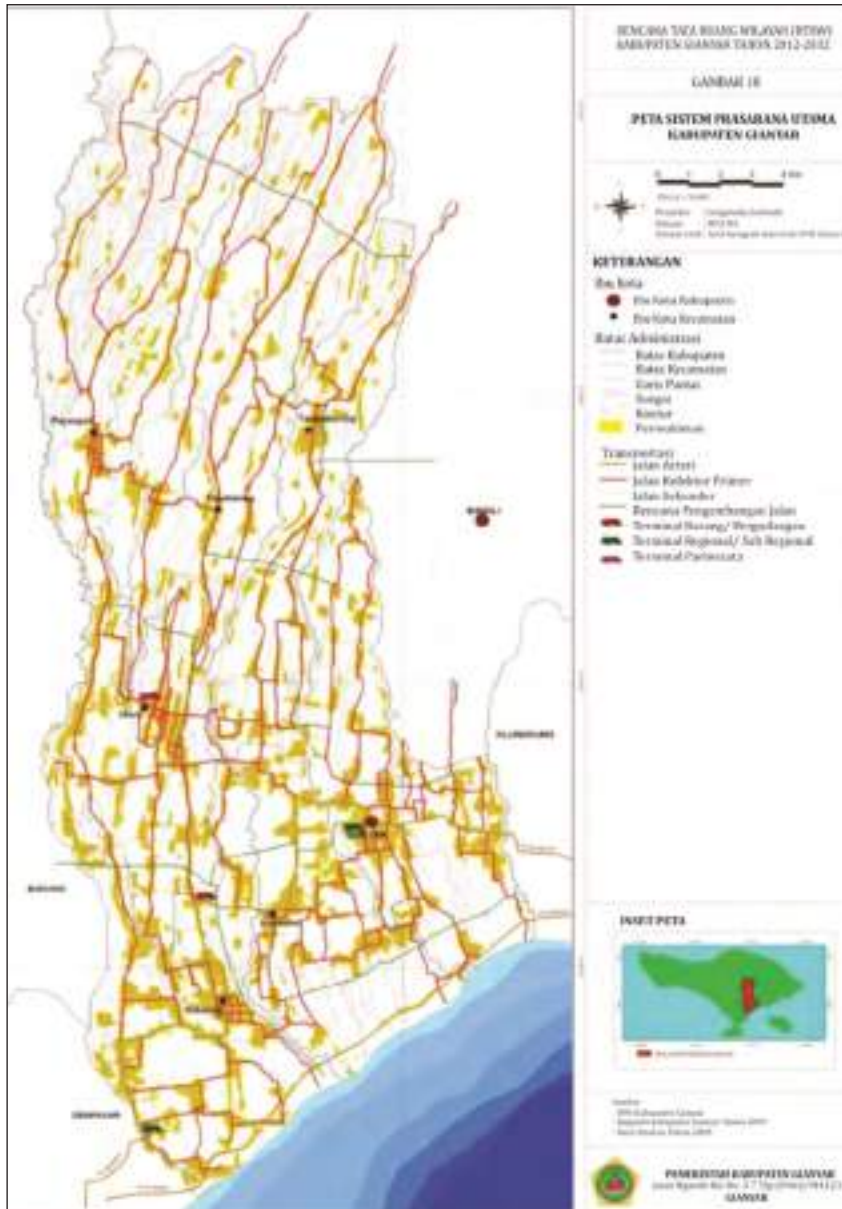
Rencana pengembangan di sekitar lahan juga menjadi hal yang penting yang akan menentukan kesuksesan suatu pengembangan. Rencana yang telah direncanakan oleh pemerintah daerah sangat penting untuk diketahui sebagai dasar dari perencanaan kawasan strategis 40 ha.

Berdasarkan pada Peta RTRW Kabupaten Gianyar, terdapat beberapa rencana jalan yang sebagian besar merupakan jalan eksisting di Kabupaten Gianyar vertikal dari Selatan ke Utara dengan bentuk horizontal yang menghubungkan antara wilayah di Barat dengan wilayah di Timur.

Area pengembangan 500 ha memiliki beberapa ruas jalan yang menghubungkan wilayah Gianyar dengan wilayah Sukawati yang terus menuju ke wilayah Badung. Sementara itu, terdapat juga tiga jenis terminal yaitu terminal barang, terminal regional atau subregional, dan terminal pariwisata.

Terminal pariwisata terdapat di kawasan pariwisata Ubud yang merupakan kawasan khusus pariwisata di Kabupaten Gianyar. Pantai Lebih yang merupakan kawasan khusus pariwisata di sebelah Selatan juga diperlukan sebagai terminal pariwisata untuk menunjang

kegiatan wisata dan menghubungkan wilayah Ubud yang berada di Utara dengan kawasan wisata di sebelah Barat (lihat peta pada Gambar 4.38).



GAMBAR 4.38 ► Peta sistem prasarana utama Kabupaten Gianyar. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

Analisis Tapak

Analisis tapak merupakan bagian dari analisis lokasi, yang berarti analisis lokasi bersifat makro, sedangkan analisis tapak lebih bersifat mikro dan fokus pada kawasan prioritas pengembangan dengan luas 45,625 ha. Analisis tapak akan membahas mengenai aksesibilitas, visibilitas, dan juga karakteristik zona di dalam lokasi pengembangan.

Tapak atau kawasan prioritas pengembangan dapat diakses dengan melalui dua jalan, yaitu jalan by pass Ida Bagus Mantra dan Jalan Selukat. Jalan Ida Bagus Mantra adalah jalan arteri primer yang menghubungkan Denpasar dengan Gianyar. Jalan Selukat merupakan salah satu jalan kolektor yang menghubungkan Gianyar sebelah utara dengan Gianyar sebelah selatan.

Gambar 4.39 menunjukkan bahwa kawasan pengembangan bisa memiliki dua view, yaitu sungai (melalui kawasan pengembangan) dan view ke laut dengan jarak dari lahan ke laut sekitar 350–550 m. Visibilitas ke laut dapat diperoleh dengan catatan, pengembangan dibuat dengan tinggi bangunan yang cukup tinggi, sekitar empat lantai sehingga bisa memiliki pandangan ke laut (lihat Gambar 4.40).

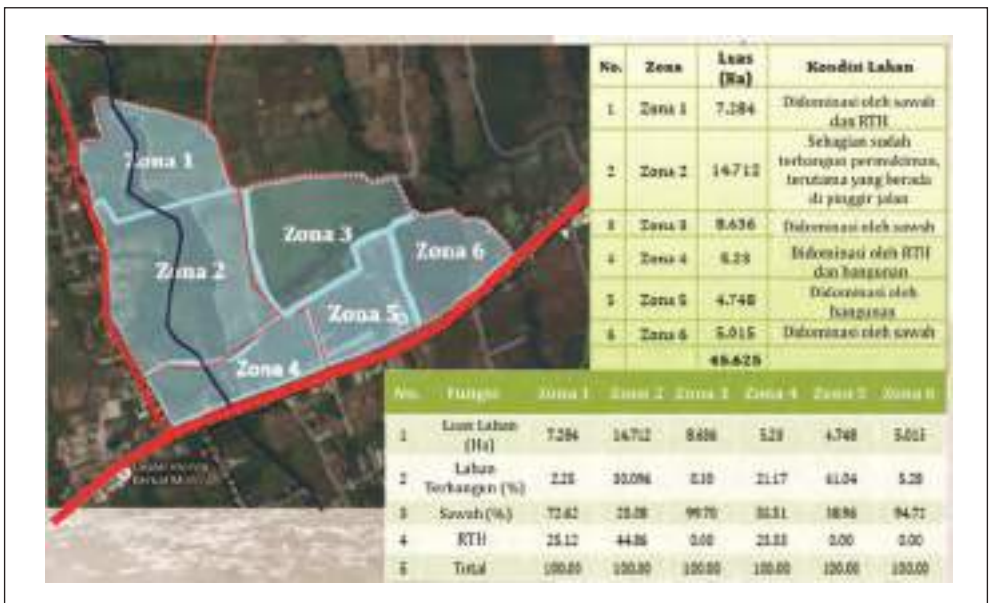
Gambar 4.41 menunjukkan pembagian zona di dalam kawasan pengembangan. Selanjutnya untuk kawasan pengembangan dibagi menjadi 6 (enam) zona di mana pembagian zona dilakukan berdasarkan dengan prinsip Sanga Mandala. Luas dan karakteristik dari masing-masing zona dimuat pada Tabel 4.6.



GAMBAR 4.39 ➤ Visibilitas dari kawasan pengembangan. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)



GAMBAR 4.40 ➤ Penggunaan lahan eksisting. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)



GAMBAR 4.41 ➤ Pembagian tapak. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

TABEL 4.6 Pembagian Zona dan Karakteristik Masing-Masing Zona di Kawasan Perencanaan

No.	Zona	Luas (ha)	Kondisi Lahan
1	Zona 1	7.284	Didominasi oleh sawah dan RTH
2	Zona 2	14.712	Sebagian sudah terbangun permukiman, terutama yang berada di pinggir jalan
3	Zona 3	8.636	Didominasi oleh sawah
4	Zona 4	5.23	Didominasi oleh RTH dan bangunan
5	Zona 5	4.748	Didominasi oleh bangunan
6	Zona 6	5.015	Didominasi oleh sawah
		45.625	

Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016

Berdasarkan Tabel 4.6, Zona 2 memiliki luas daerah yang paling besar dibandingkan dengan zona lainnya. Enam zona yang ada masing-masing memiliki kondisi lahan yang berbeda. Kondisi lahan ini dapat menentukan kesiapan dari masing-masing zona di dalam kawasan pengembangan.

Nilai lahan tertinggi pada tapak terletak di sepanjang jalan Ida Bagus Mantra (kecuali pada ruas jalan di mana terdapat pabrik dan SPBE). Nilai lahan yang tinggi dikarenakan kemudahan akses dan adanya kemungkinan memiliki visibilitas ke laut (*sea view*).



GAMBAR 4.42 ➤ Penilaian fisik terhadap nilai lahan pengembangan prioritas. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

Nilai lahan yang cukup tinggi juga ada pada lahan yang berada di sepanjang sungai (selanjutnya dapat memanfaatkan sungai sebagai *river view*) dan tepi Jl. Selukat (aksesibilitas). Lahan yang berada di sekitar SPBE dan Industri Sababay memiliki nilai yang lebih rendah walaupun terletak di tepi jalan arteri, karena terdapat kegiatan industri yang cukup berat (lihat Gambar 4.42 dan Tabel 4.7).

TABEL 4.7 Penilaian Kondisi Lahan per Zonasi

No	Zona	Luas (ha)	Kesimpulan Tapak	Kesiapan Lahan
1	Zona 1	7.284	Zona 1 memiliki sungai sebagai daya tarik yang tinggi bagi kawasan. Sawah adalah fungsi dominan dari lahan, sehingga relatif lebih mudah untuk dikembangkan.	Siap untuk dikembangkan
2	Zona 2	14.712	Zona 2 memiliki sungai sebagai daya tarik yang tinggi bagi kawasan. Zona 2 juga memiliki potensi objek wisata yaitu Pura Selukat yang memiliki nilai budaya bagi masyarakat setempat serta Pancoran Air Selukat yang memiliki nilai sejarah dan budaya. Zona 2 didominasi oleh hunian, dan akan lebih baik jika tetap dipertahankan sebagai daerah hunian.	Siap untuk dikembangkan (tengah dikembangkan untuk objek wisata Pura Selukat)
3	Zona 3	8.636	Zona 3 mayoritas didominasi oleh sawah, sehingga relatif jauh lebih mudah untuk dikembangkan sedangkan bangunan yang ada di zona 3 dapat dianggap sebagai kondisi minor.	Sangat siap untuk dikembangkan
4	Zona 4	5.23	Zona 4 memiliki kondisi mirip dengan Zona 2, dengan adanya sungai dan bagian dari Pura Selukat yang keduanya memiliki nilai bagi masyarakat setempat. Zona 4 merupakan salah satu daerah yang memiliki visibility paling baik untuk pengembangan lahan, karena berada di tepi Jl. Prof. Dr. Ida Bagus Mantra (jalan arteri primer) dan ada kemungkinan dapat memperoleh visibility ke pantai.	Perlu pembagian zonasi antara bagian Pura Selukat dengan zona lainnya jika akan dikembangkan.
5	Zona 5	4.748	Zona 5 memiliki bangunan yang merupakan SPBE dan pabrik, sehingga akan menjadi hambatan untuk pengembangan dan bahkan memberikan dampak terhadap pengembangan di kawasan perencanaan. Perlu dipikirkan lebih lanjut terkait dengan apa yang harus dilakukan terhadap bangunan eksisting yang ada di Zona 5.	Cukup sulit untuk dikembangkan

No	Zona	Luas (ha)	Kesimpulan Tapak	Kesiapan Lahan
6	Zona 6	5.015	Zona 6 didominasi oleh sawah, sehingga relatif lebih mudah untuk dikembangkan. Selain itu bangunan yang terdapat di Zona 6 adalah industri UMKM, yang mungkin masih bisa dilakukan konsolidasi dan kemungkinan kerjasama dengan pemilik lahan sehingga berpotensi menjadi lahan komersial.	Siap untuk dikembangkan

Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016

Zona 3 memiliki kondisi yang sangat mendukung untuk dapat dikembangkan lebih lanjut. Adapun zona 1, 2, 4 dan 6 memiliki kondisi yang mendukung untuk dikembangkan. Sementara zona 5 memiliki kondisi tertentu yang menyebabkan cukup sulit untuk dikembangkan.

Analisis SWOT

Berdasarkan hasil analisis pada kondisi aspek lokasi, didapatkan potensi dan juga tantangan atau ancaman, serta kekuatan dan kelemahan yang dapat dijadikan strategi untuk dapat melakukan pengembangan secara optimal (lihat Tabel 4.8).

Berdasarkan analisis SWOT yang telah dilakukan diperoleh hasil sebagai berikut:

1. Lahan berpotensi untuk dikembangkan sebagai kawasan pariwisata karena sudah memiliki daya tarik internal (yang berada di tapak), maupun daya tarik eksternal (yang berada di sekitar tapak);
2. Keberadaan pengembangan villa yang mendominasi perkembangan penginapan di dalam radius 5 km dari lokasi pengembangan menunjukkan adanya peluang untuk pengembangan fasilitas pendukung pariwisata di dalam tapak;
3. Masih diperlukan pengembangan yang dapat juga menjadi suatu ikon bagi kawasan pengembangan, sehingga akan meningkatkan daya tarik kawasan serta menjadi wajah baru dari Gianyar (selain Ubud);
4. Perlu direncanakannya infrastruktur kawasan secara lebih menyeluruh yang dapat terhubung dengan infrastruktur makro dan juga mezzo, sehingga akan mendukung perkembangan kawasan;
5. Lokasi pengembangan cocok untuk dikembangkan sebagai kawasan pendukung kawasan perkotaan Denpasar dan Ubud;
6. Perlu mempertimbangkan cara untuk akses perolehan lahan di lokasi pengembangan untuk dapat memudahkan pengembangan kawasan (baik akuisisi atau kerjasama);
7. Fungsi yang dapat dibangun di lokasi pengembangan adalah fungsi-fungsi yang dapat mendukung pariwisata, baik untuk pengembangan sebagai kawasan pariwisata (objek

TABEL 4.8 Analisis SWOT

STRENGTHS	WEAKNESS
▪ Didukung dengan adanya jalan Arteri Prof. Dr. Ida Bagus Mantra ▪ Memiliki kedekatan dengan beberapa objek wisata yang dapat menjadi atraksi dan magnet dalam pengembangan kawasan ▪ Memiliki jarak yang tidak terlalu jauh dari Denpasar (pusat kota) dan Ubud (salah satu pusat pariwisata di Gianyar), berpeluang sebagai kawasan pendukung Denpasar dan Ubud. ▪ Lahan memiliki daya tarik sendiri (Pura Selukat, letak di pinggir jalan arteri primer, pintu masuk ke kawasan Ubud) ▪ Mayoritas didominasi oleh sawah (penggunaan lahan eksisting)	▪ Kondisi infrastruktur di dalam lokasi dan tapak belum mendukung pengembangan. ▪ Sudah terdapat beberapa bangunan pada tapak yang dapat mempersulit perencanaan dan pengembangan ▪ Tapak belum memiliki icon yang dapat menjadi pusat kegiatan utama kawasan
OPPORTUNITY	THREATS
▪ Lokasi masuk ke dalam Kawasan Perkotaan Sarbagita sehingga potensi untuk pengembangan kawasan sangat baik. ▪ Ada rencana pengembangan jalan kolektor di sebelah Utara lahan. ▪ Bisa memiliki 2 view pengembangan (riverview dan seaview). ▪ Budaya Bali memiliki daya tarik yang kuat untuk pariwisata. ▪ Pengembangan properti paling banyak yang ada di sekitar lokasi adalah villa dengan berbagai kelas.	▪ Kedekatan dengan objek wisata lain perlu dilihat lebih detail sehingga pengembangannya dapat sejalan. ▪ Dalam radius 3 km dari lokasi pengembangan sudah terdapat beberapa pengembangan properti (villa, guesthouse, dan perumahan) dengan kelas yang beragam. ▪ Perlu ada kesepakatan dengan Desa Pakraman setempat terkait rencana pengembangan kawasan. ▪ Perlu meningkatkan image kawasan terlebih dahulu untuk dapat mengembangkannya (Gianyar terkenal dengan Ubudnya)

Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016

pariwisata) maupun fasilitas pendukung dari pariwisata itu sendiri (hunian bagi pekerja, fasilitas umum dan sosial, dan sebagainya); dan

8. Untuk mendukung pengembangan pada lokasi perencanaan, perlu juga disiapkan prasarana penunjang, terutama terkait infrastruktur seperti jaringan jalan, jaringan air minum, dan jaringan transportasi yang baik, sehingga dapat memudahkan tingkat pencapaian (aksesibilitas) untuk menuju lokasi pengembangan.

ANALISIS ASPEK LEGAL

Analisis aspek legal menjadi salah satu hal yang perlu dilakukan dalam mengetahui kelayakan pengembangan lahan. Legalitas suatu lahan dapat menjadi potensi dan juga kendala bagi sebuah pengembangan. Legalitas dalam hal ini adalah regulasi maupun status dari kepemilikan lahan yang penting dalam melakukan suatu pengembangan.

Perbandingan Penggunaan Lahan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah

Pengembangan lahan di area 40 ha kawasan perkotaan Sarbagita berada di dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gianyar yaitu pada Perda No 16 Tahun 2012 yang menyatakan peraturan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gianyar dari tahun 2012–2032 atau selama 20 tahun.

Lokasi area 40 ha pengembangan kawasan perkotaan Sarbagita berada dalam kawasan Kecamatan Blahbatuh, di mana area makro pengembangan seluas 500 ha meliputi beberapa wilayah kecamatan seperti Blahbatuh dan Gianyar yang di dalamnya telah terdapat beberapa rencana pengembangan yang ke depannya dapat terintegrasi dengan rencana pengembangan di lokasi area 40 ha pada pengembangan kawasan perkotaan Sarbagita.

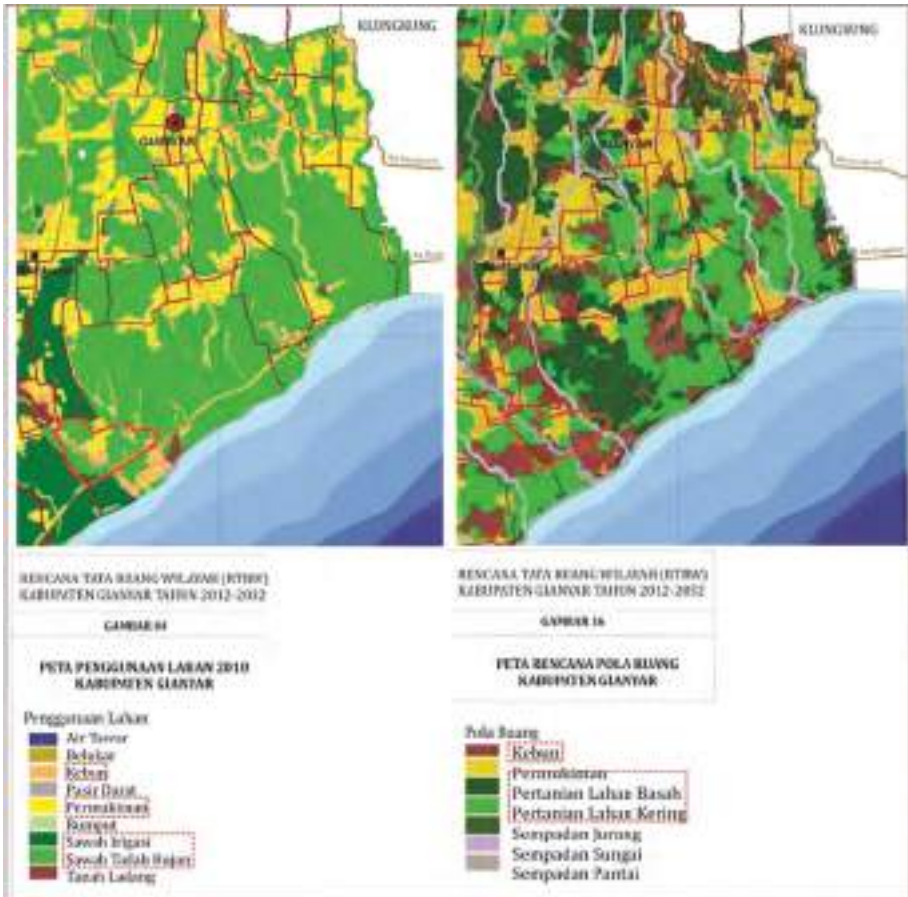
Meskipun begitu, terdapat kendala dalam melakukan analisis aspek legal khususnya untuk melakukan komparasi area pengembangan dengan detail rencana di dalam area tapak sendiri dikarenakan belum adanya Rencana Detail Tata Ruang yang meliputi skala kecamatan sehingga analisis yang dilakukan masih dalam *scope* yang cukup makro. Hal ini juga menjadi pertimbangan, bahwa ke depannya studi pradesain pengembangan area 40 ha di dalam Kawasan Sarbagita yaitu kawasan Blahbatuh Gianyar dapat menjadi masukan bagi perencanaan mikro yang akan dilegalisasikan dalam Perda Rencana Tata Ruang Detail (RDTR) Kecamatan Blahbatuh.

Sementara itu dalam RTRW Kabupaten Gianyar, lokasi area 40 ha pada pengembangan kawasan perkotaan Sarbagita yang berada di Blahbatuh direncanakan sebagai kebun, pertanian lahan kering dan sedikit permukiman, yang masih dapat mendukung rencana pengembangan lahan.

Area pengembangan 40 ha di kawasan perkotaan Sarbagita memiliki dua muka lahan di mana sebagian besar lahan menghadap jalan by pass I Bagus Ida Mantra. Sebagian besar penggunaan lahan di area sepanjang jalan by pass I Bagus Ida Mantra telah bertransformasi menjadi area komersial seperti perdagangan dan hotel atau resort, khususnya di area yang berdekatan dengan kawasan pantai (lihat Gambar 4.43).

Berdasarkan perbandingan penggunaan lahan eksisting dengan rencana penggunaan lahan sesuai dengan RTRW Kabupaten Gianyar tahun 2012–2032 (lihat Gambar 4.44), tidak ada yang melanggar rencana penggunaan lahan, tetapi untuk rencana pengembangan akan mengacu kepada rencana penggunaan lahan RTRW. Rencana penggunaan lahan di dalam area 40 ha rencana pengembangan kawasan perkotaan Sarbagita tidak ada penggunaan lahan yang harus dipreservasi atau dijaga untuk keberlanjutan kawasan ini ke depannya. Peta penggunaan lahan eksisting didominasi oleh sawah tadah hujan. Selanjutnya untuk rencana penggunaan lahan hampir seluruhnya adalah sebagai pertanian lahan basah dan juga pertanian lahan kering. Rencana penggunaan lahan untuk pertanian lahan basah dan lahan kering relatif lebih mudah untuk dikembangkan menjadi bentuk peruntukan lainnya. Kecamatan Blahbatuh tidak diutamakan sebagai daerah penghasil beras, sehingga sektor pertanian tidak merupakan penghasilan daerah yang tinggi.





GAMBAR 4.44 ➤ Perbandingan kondisi lahan eksisting pada lokasi pengembangan prioritas terhadap kondisi rencana penggunaan lahan dalam dokumen RTRW. (Sumber: Hasil olahan BPN dan Bappeda Kabupaten Gianyar, 2012)

Status Kepemilikan Lahan Pengembangan

Aspek legal pada studi kelayakan memerlukan analisis pada status kepemilikan lahan karena penting untuk mengetahui apakah potensi dan kendala dari pengembangan lahan, dan biaya yang timbul akibat dari status kepemilikan lahan di dalam area pengembangan. Berdasarkan data yang dikeluarkan oleh website *bpn.go.id*, diketahui bahwa mayoritas lahan di daerah perencanaan sudah dikuasai dengan status Sertifikat Hak Milik (SHM) (lihat Gambar 4.45). Hal ini menjadi tantangan dan usaha tersendiri bagi pengembangan kawasan strategis, terkait dengan kesulitan yang akan timbul dalam tahap pembebasan lahan maupun rencana kerjasama.



GAMBAR 4.45 ➤ Status kepemilikan pada lokasi prioritas pengembangan. (Sumber: hasil olahan penyusun, 2016)

Kondisi status tanah yang sebagian besar merupakan SHM menjadikan nilai lahan di lokasi area 40 ha pengembangan pada Kawasan Perkotaan Sarbagita menjadi lebih tinggi. Berdasarkan data BPN yang diakses melalui website *bpn.go.id*, harga lahan di area pengembangan 40 ha kawasan perkotaan Sarbagita sebesar Rp.500.000,00 sampai Rp.1.000.000,00 per m² atau sebesar Rp.50 juta–Rp.100 juta untuk 1 are (100 m²), khususnya untuk lahan yang berada di area koridor jalan raya by pass I Bagus Ida Mantra untuk nilai pasarnya sudah semakin tinggi dikarenakan lokasi ini merupakan lokasi yang cukup baik untuk mengembangkan kawasan khususnya untuk kawasan yang berbasis wisata, baik wisata alam maupun wisata seni dan budaya yang memang sudah dikenal cukup baik di wilayah Gianyar.

ANALISIS ASPEK SOSIAL BUDAYA

Konsep Tri Hita Karana

Tri Hita Karana berasal dari kata Tri yang berarti tiga, Hita yang berarti kebahagiaan, dan Karana yang berarti penyebab. Tri Hita Karana berarti tiga penyebab terjadinya kebahagiaan. Hakikat Tri Hita Karana menekankan tiga hubungan manusia dalam kehidupan di dunia ini, yaitu hubungan manusia dengan Tuhan, sesama manusia, dan lingkungan sekitar.

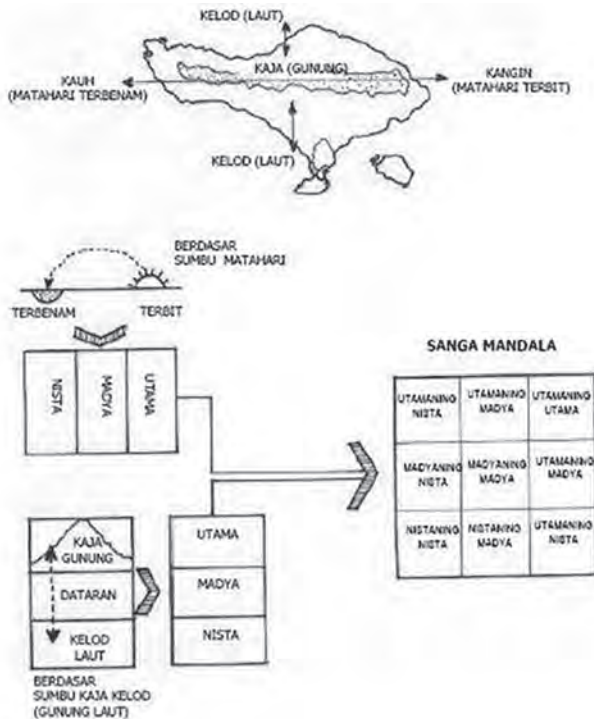
Konsep Tri Hita Karana menjadi dasar bagi kehidupan seluruh masyarakat Bali, dari kehidupan yang paling dasar (penataan bagian di rumah) hingga ke kehidupan sosial yang rumit (lingkup penataan kota). Setiap perencanaan kawasan yang dilakukan di Bali harus berpegang kepada konsep Tri Hita Karana. Pradesain yang akan dilakukan pada area pengembangan 40 ha kawasan perkotaan Sarbagita akan didasarkan pada konsep Tri Hita

Karena. Pengembangan perlu juga menyesuaikan hakikat-hakikat yang terdapat pada Tri Hita Karana seperti banyaknya ruang terbuka hijau sebagai satu konsep hubungan dengan alam dan lingkungan sekitar juga hubungan dengan manusia, adanya pura atau merajan sebagai fasilitas dan konsep hubungan manusia dengan Tuhan.

Selain itu, terdapat juga konsep Tri Angga. Tri Angga dalam arsitektur rumah dan kawasan pemukiman adalah pengaturan tata ruang untuk kenyamanan, keselarasan, dan juga keharmonisan manusia dengan lingkungannya. Pengaturan tata nilai tersebut dilakukan secara vertikal dan horizontal, yang terdiri dari:

1. Berdasarkan sumbu bumi, yaitu arah Kaja-Kelod (gunung dan laut)
2. Sumbu matahari, yaitu Timur-Barat (matahari terbit dan terbenam)

Berdasarkan konsep Tri Angga tersebut, perencanaan rumah maupun kawasan pemukiman terbagi menjadi 3 bagian, yaitu Utama, Madya, dan Nista. Jika kedua sistem tata nilai di atas digabungkan, maka secara imajiner akan terbentuk pola Sanga Mandala yang membagi ruang menjadi sembilan segmen (lihat Gambar 4.46 dan 4.47).



GAMBAR 4.46 ➤ Konsep arah orientasi ruang dan konsep Sanga Mandala yang menjadi kekuatan budaya sosial masyarakat Bali. (Sumber: Eko Budihardjo, 1986)



GAMBAR 4.47 ➤ Kebudayaan dan kesenian masyarakat Bali. (Sumber: www.sportourism.id, 2018)

Gianyar Kota Pusaka

Gianyar Kota Pusaka merupakan tema HUT Kota Gianyar yang ke-244 pada tahun 2015. Tema ini diangkat sebagai salah satu wujud nyata dari revitalisasi Gianyar menuju kabupaten unggul dalam bidang seni budaya. Penetapan Gianyar Kota Pusaka diperkuat dengan dengan Kota Gianyar saat ini telah tergabung ke dalam JKPI (Jaringan Kota Pusaka Indonesia). Beberapa lokasi yang terdapat di daerah perencanaan yang juga menjadi perhatian pemerintah Kabupaten Gianyar terkait dengan pelaksanaan Gianyar Kota Pusaka adalah:

1. Catus Pata
2. Pura Masceti
3. Museum Subak
4. Lapangan Astina Blahbatuh
5. Lapangan Astina Gianyar
6. Perpustakaan Gianyar
7. Puri Gianyar

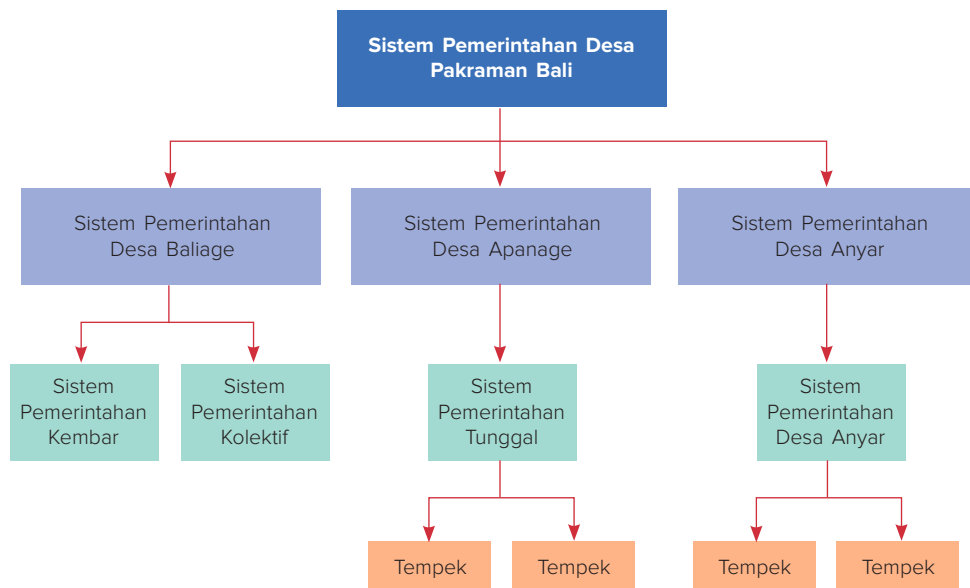
Terdapat dua tempat yang dapat dimasukkan sebagai bagian dari Kota Pusaka Gianyar di lokasi perencanaan yaitu Pura Masceti dan Museum Subak (dalam tahap pembangunan). Pura Masceti berstatus Pura Kahyangan Jagat, yang berarti pura yang universal. Subak adalah sistem irigasi yang terdapat di Bali dan telah ditetapkan oleh UNESCO sebagai salah satu warisan budaya dunia. Museum Subak saat ini masih dalam tahap pembangunan.

Desa Pakraman

Desa Pakraman berdasarkan pada PP Nomor 3 Tahun 2001 adalah kesatuan masyarakat hukum adat di Provinsi Bali yang mempunyai satu kesatuan tradisi, dan juga tata krama pergaulan hidup bagi masyarakat umat Hindu secara turun-temurun dalam ikatan kahyangan tiga atau kahyangan desa yang mempunyai wilayah tertentu dan harta kekayaan sendiri serta berhak mengurus rumah tangganya sendiri.

Desa Pakraman memiliki peran yang penting dalam merencanakan suatu kawasan. Oleh sebab itu, masukan dari Desa Pakraman setempat diperlukan terkait dengan penyediaan fasilitas tertentu yang diperlukan.

Desa adat di sekitar wilayah pengembangan 500 ha wilayah perkotaan Sarbagita ada tiga, yaitu Banjar Tojan, Banjar Pering, dan Banjar Lebih. Ketiga banjar tersebut sangat diperlukan untuk terlibat dalam proses rencana pengembangan kawasan strategis perkotaan 40 ha di wilayah Kabupaten Gianyar (lihat Gambar 4.48).



GAMBAR 4.48 ➤ Sistem pemerintahan Desa Pakraman di Bali. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

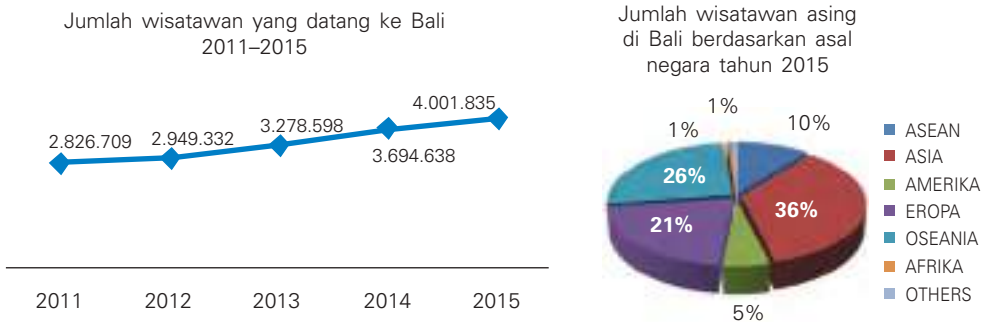
ANALISIS ASPEK PASAR

Analisis Pasar Makro

Analisis Jumlah Kedatangan Wisatawan di Bali

Kabupaten Gianyar merupakan salah satu wilayah tujuan wisata di Bali. Jumlah pengunjung pada tahun 2015 sebanyak 4.001.835 dengan pertumbuhan 6% dari tahun sebelumnya. Selain itu, terjadi peningkatan jumlah wisatawan asing di Bali setiap tahunnya (lihat Gambar 4.49), meskipun terjadi penurunan pertumbuhan jumlah wisatawan asing di tahun 2014, akan tetapi proyeksi pertumbuhan tahun 2016–2020 diperkirakan akan terus berkembang seiring dengan target Pemerintah Provinsi Bali untuk meningkatkan jumlah wisatawan, baik asing maupun domestik. Hal ini terlihat dari kegiatan promosi yang dilakukan baik

oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah yang dalam hal ini terus melakukan peningkatan infrastruktur dan fasilitas di sektor pariwisata, termasuk juga masih terus meningkatnya investasi pada berbagai sektor yaitu seperti sektor perhotelan, restoran, dan juga konstruksi yang menjadi pendukung sektor pariwisata.



GAMBAR 4.49 ➤ Jumlah wisatawan asing di Bali. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

Peningkatan jumlah wisatawan mancanegara menunjukkan Bali telah menjadi destinasi wisata dari berbagai benua. Semakin beragam asal negara wisatawan asing, maka pengembangan wisata juga ikut menyesuaikan seperti SDM dan fasilitas pendukung yang memadai seperti *tourist guide*.

Analisis Pasar Properti di Bali

Pasar pariwisata di Bali masih didominasi oleh negara-negara Asia, diikuti oleh Eropa dan Amerika. Namun, pasar potensial lainnya juga perlu dieksplorasi yaitu Timur Tengah. Jumlah wisatawan dari Timur Tengah menunjukkan peningkatan 92% yang signifikan setiap tahunnya sejak 2014.

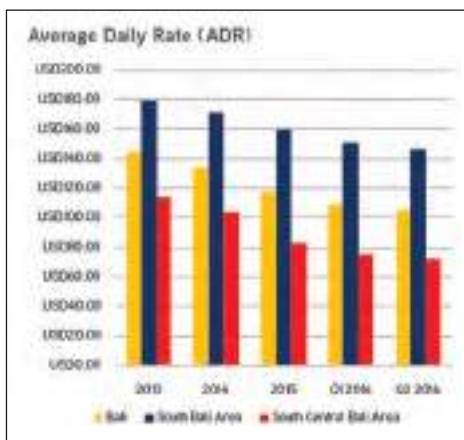
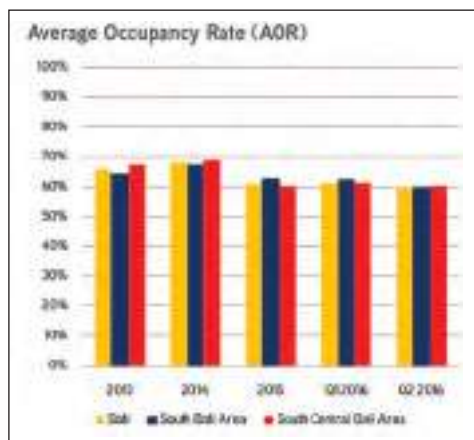
Pemerintah Indonesia telah mengeluarkan kebijakan bebas visa untuk 169 negara, termasuk Australia, yang merupakan pasar wisata terbesar di Bali. Hal ini telah menunjukkan dampak positif untuk pariwisata Bali. Australia dan juga Cina menunjukkan peningkatan 6,6% dan 29,6% dalam jumlah pengunjung per tahun masing-masing.

Masyarakat kelas menengah dari negara-negara Asia telah menjadi pasar baru bagi pariwisata Bali. Jumlah wisatawan Australia 2014–2016 mengalami penurunan. Di sisi lain, pasar Cina dan India di Bali telah membaik. Daya saing pariwisata Bali dipengaruhi oleh keterbatasan pada infrastruktur transportasi. Infrastruktur yang lebih baik dapat mengurangi biaya transportasi barang komersial, bisnis dan konsumen. Mengingat tingginya tingkat pertumbuhan ekonomi Indonesia, jalan tol dari area ke area di wilayah Bali sangat dibutuhkan untuk meningkatkan aksesibilitas dan mobilitas bagi aktivitas pariwisata.

Analisis Pasar Makro Hotel di Bali

Wisatawan yang pergi ke Bali untuk liburan membutuhkan kenyamanan dalam perjalanan. Tipe-tipe wisatawan seperti ini mendominasi pasar saat ini. Hal ini menunjukkan bahwa musim tidak memberikan dampak yang cukup signifikan pada pasar Bali. Pasar didominasi oleh pariwisata asing. Meskipun pasar Bali didominasi oleh wisatawan asing, persaingan hotel sangat ketat menjatuhkan tingkat hunian sebesar 1,5% menjadi 59,98%. Tingkat hunian rata-rata (AOR) di Bali Selatan turun cukup signifikan sebesar 2,4% menjadi 59,99%. Penurunan tren juga terlihat di daerah *South Central* Bali, yang turun 0,9% menjadi 60,44%.

Penurunan rata-rata tingkat harian (ADR) disebabkan pasokan besar hotel baru di Bali. Hotel baru mencoba untuk menarik pasar dan, pada saat yang sama, hotel yang ada berusaha mempertahankan dan memperluas pasar mereka. Meskipun Bali memiliki pasar yang berbeda dibandingkan dengan yang ada di Jakarta dan Surabaya, perkembangan hotel yang tak terbendung menyebabkan hotel Bali menurun dalam kinerjanya. Selain itu, pelaku bisnis perhotelan harus menyadari bahwa terdapat bangunan yang seharusnya dapat beroperasi sebagai pondok-pondok, namun dijalankan sebagai hotel. Sebagian besar dari mereka juga menawarkan harga yang kompetitif dibandingkan dengan hotel konvensional. Hal ini menciptakan dampak tambahan untuk kinerja sebuah hotel (lihat Gambar 4.50).



GAMBAR 4.50 ► Kondisi performa hotel di Pulau Bali. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

Analisis Kebutuhan Fasilitas

Fasilitas utama dan penunjang menjadi kebutuhan penting yang dapat mendukung masyarakat di perkotaan dalam melakukan kegiatan sehari-hari. Fasilitas yang ada di perkotaan dapat

dipenuhi oleh pemerintah maupun swasta. Sektor privat menjadi stakeholder yang penting dalam penyediaan fasilitas karena tidak semua kebutuhan fasilitas dapat dipenuhi oleh pemerintah. Penyediaan fasilitas di perkotaan juga telah diatur pemerintah guna mendapatkan standar kebutuhan bagi penyediaan fasilitas sehingga penyediaan fasilitas dapat dinikmati oleh seluruh masyarakat di sebuah perkotaan. Fasilitas di Kabupaten Gianyar baik fasilitas sosial maupun fasilitas umum sudah dapat dinikmati oleh masyarakat Kabupaten Gianyar.

Fasilitas Pendidikan

Jumlah fasilitas pendidikan di kawasan Kabupaten Gianyar sudah mendekati standar khususnya penyediaan fasilitas Sekolah Dasar. Sementara itu, untuk fasilitas pendidikan Sekolah Menengah Pertama (SMP) dan Sekolah Menengah Atas (SMA) masih belum memenuhi standar (lihat Tabel 4.9). Oleh sebab itu, perlu ada penambahan fasilitas yang sesuai untuk kawasan lokasi pengembangan strategis. Berdasarkan perhitungan SNI, maka diperlukan minimal 1 fasilitas sekolah SMP dan SMA dengan *range* luasan sebesar 10.000 m²–15.000 m².

Fasilitas Peribadatan

Fasilitas peribadatan di Bali sebagai tempat untuk beribadah juga menjadi daya tarik sendiri bagi wisatawan. Pura yang merupakan tempat suci dan sakral bagi umat Hindu menjadi salah satu objek wisata dikarenakan beberapa pura yang ada di Bali memiliki view yang eksotis dan memiliki sejarah yang menarik. Oleh sebab itu, perlu adanya lokasi terpisah bagi Pura yang kemudian berpotensi dijadikan sebagai objek wisata.

Fasilitas Kebudayaan dan Seni

Jumlah fasilitas kebudayaan dan seni yang ada di Kabupaten Gianyar dapat dikatakan cukup. Pemerintah daerah juga terus mengakomodir dan memfasilitasi beberapa fasilitas di setiap desa, minimal tersedianya Balai Banjar yang merupakan kebutuhan wajib bagi setiap desa untuk tempat berkumpul. Selain itu, beberapa wilayah desa adat atau pakraman juga memiliki balai serbaguna yang digunakan untuk balai pertemuan, sentra kesenian dan budaya bagi desa tersebut. Hal ini sangat penting karena penduduk Kabupaten Gianyar memiliki jiwa seni yang kuat dan cukup banyak seni-seni peninggalan yang dapat dikembangkan sebagai daya tarik wisata seperti tarian, drama tari, dan juga beberapa kesenian seperti seni lukis dan seni pahat. Pengembangan kebudayaan dan seni yang ada di Kabupaten Gianyar khususnya di wilayah pengembangan kawasan 40 ha di kawasan perkotaan Gianyar memerlukan penyediaan 1 fasilitas gedung serbaguna yang diintegrasikan dengan taman atau lapangan olahraga serta taman sekaligus balai pertemuan skala kecil dengan luas ± 25.000 m² (lihat Tabel 4.10).

TABEL 4.9 Kebutuhan Fasilitas Pendidikan di Kabupaten Gianyar Berdasarkan SNI

No	Jenis Fasilitas	Standar Terlayani (Jiwa)	Luas Lahan Min.	Jumlah Penduduk	Jumlah Fasilitas Sesuai SNI	Fasilitas Tersedia	Jumlah Fasilitas yang Masih Belum Terakomodir	Persentase Kebutuhan Fasilitas di Lokasi Pengembangan Strategis	Luas Fasilitas yang Harus Diakomodir	Luas Fasilitas yang Harus Diakomodir di Wilayah 40 ha**
		(a)	(b)	(c)	(d) = (c)/(a)	(e)	(f) = (d) – (e)	(g)	(h) = (g) x (b)	(i)
1	Taman Kanak-Kanak	1.250	500	495.100	396	128	268	27	124.000	13.563
2	Sekolah Dasar	1.600	2.000	495.100	309	293	16	2	2.000	4.488
3	Sekolah Menengah Pertama	4.800	9.000	495.100	103	46	57	6	468.000	55.904
4	Sekolah Menengah Atas	7.000	12.500	495.100	71	44	27	3	300.000	37.967

Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016

TABEL 4.10 Kebutuhan Fasilitas Kebudayaan dan Seni di Kabupaten Gianyar Berdasarkan SNI

No	Jenis Sarana	Standar Terlayani (Jiwa)	Standar Luas Lahan Min.	Jumlah Penduduk	Jumlah Fasilitas Sesuai SNI	Luas Fasilitas yang Harus Diakomodir	Jumlah Fasilitas yang Masih Belum Terakomodir	Luas Fasilitas yang Harus Diakomodir
1	Taman/ Tempat Main	2.500	1.250	495.100	198	247.550	28	35.000
2	Balai Warga/ Balai Pertemuan	2.500	500	495.100	198	99.020	28	14.000
3	Taman dan Lapangan Olahraga	30.000	9.000	495.100	17	148.530	2	18.000
4	Balai Serbaguna	30.000	500	495.100	17	8.252	2	1.000
5	Gedung Serbaguna	120.000	3.000	495.100	4	12.378	1	3.000

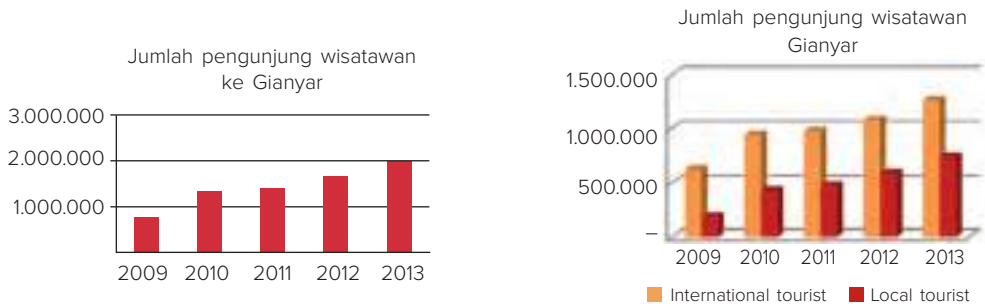
Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016

Analisis Pasar Mikro

Analisis Jumlah Kedatangan Wisatawan di Kabupaten Gianyar

Turis internasional mendominasi pengunjung Gianyar dan jumlahnya terus meningkat signifikan sejak 2009. Proyeksi untuk tahun 2013–2014, jumlah turis internasional akan tumbuh 11% tiap tahunnya bersamaan dengan pertumbuhan 17% untuk turis nasional. Perkiraan turis pendatang ke Gianyar pada 2013 adalah 1,9 juta dan untuk 2014 sebanyak 2,2 juta jiwa.

Kabupaten Gianyar menjadi salah satu objek wisata yang selalu dikunjungi oleh para wisatawan baik turis dalam negeri maupun luar negeri. Hal ini dikarenakan banyaknya objek wisata yang menarik dan tersegmentasi untuk seluruh kelas sehingga Kabupaten Gianyar mendapatkan lebih dari 60% jumlah wisatawan Bali (lihat Gambar 4.51).



GAMBAR 4.51 ➤ Data jumlah pengunjung wisatawan ke Kabupaten Gianyar. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

Analisis Pasar Properti di Kabupaten Gianyar

Gianyar adalah salah satu destinasi wisata yang terkenal di Bali yang saat ini, namun pengembangannya masih terpusat di area Ubud. Pertumbuhan pengembangan properti di Ubud tidak hanya mencakup pengembangan villa tetapi juga pengembangan hotel. Kabupaten Gianyar tidak hanya memiliki Ubud tetapi juga Sukawati dan Blahbatuh yang memiliki kekuatan seni, kebudayaan, dan keindahan alamnya. Selain itu, pantai di sisi timur Kabupaten Gianyar juga menjadi salah satu tempat favorit bagi orang asing atau ekspatriat yang berkunjung dan tinggal dalam waktu yang lama. Hal ini telah meningkatkan pariwisata serta pengembangan properti di Kabupaten Gianyar khususnya di Ubud yang tumbuh pesat dalam beberapa tahun terakhir. Area yang memiliki lokasi kontak langsung dengan sungai yang cukup besar lebih disukai dan favorit bagi pengembangan properti di Gianyar khususnya di Ubud, sementara pengembangan saat ini juga terlihat aktif di sepanjang koridor by pass Ida Bagus Mantra di mana telah terdapat pengembangan properti baru jenis hotel resort dan villa.

Residensial

Properti residensial di Bali sebagian besar berkembang di Kota Denpasar, seperti Ciputra Denpasar. Pengembangan properti residensial di wilayah Gianyar belum banyak berkembang. Sebagian besar perumahan atau residensial dibangun dalam bentuk villa yang dikhususkan untuk ekspatriat atau pendatang yang bekerja di Gianyar (Ubud). Selain itu, terdapat beberapa pengembangan residensial skala kecil di pusat Kota Gianyar dengan target *local market*. Sejak jalan by pass Ida Bagus Mantra dibangun, properti residensial mulai banyak berkembang, bahkan beberapa di antaranya yaitu pengembangan hunian skala sedang dengan rumah di atas 100 unit. Harga rumah yang dikembangkan oleh swasta atau pengembang sebagian besar merupakan perumahan dengan luas tanah sekitar 1–2,5 are dengan range harga rumah berkisar antara 500 juta–1,2 miliar rupiah (lihat Gambar 4.52).



GAMBAR 4.52 ► Kondisi perumahan yang ada di sekitar lokasi pengembangan prioritas.
(Sumber: Hasil dokumentasi penulis, 2016)

Komersial

Pengembangan properti komersial di Kabupaten Gianyar sebagian besar merupakan pengembangan di sektor hotel atau resort dan beberapa pengembangan taman rekreasi yang terintegrasi dengan pengembangan hotel atau resort di dalamnya, dan pengembangan komersial *shopping centre* atau *shopping lifestyle* atau *retail centre* seperti supermarket dan juga F&B *retail* berbentuk resoran dan *fine dining*. Villa, hotel, dan juga resort yang merupakan dominasi akomodasi wisata di kawasan Ubud tersebar di beberapa daerah termasuk Sayan dan Payangan (dekat dengan aliran Sungai Ayung). Selain itu, villa, hotel, dan resort di Ubud didominasi oleh resort bintang 5 seperti *Hanging Garden*, *Alila Ubud*, *Four Season*, dan *Komaneka*. Di area sekitar pantai sebelah timur Kabupaten Gianyar terdapat beberapa pantai seperti Pantai Keramas, Pantai Masceti, dan Pantai Lebih. Di sepanjang pantai-pantai tersebut, saat ini banyak berkembang villa-villa, hotel, dan juga resort yang mengandalkan view ke pantai tersebut. Kedekatan dengan objek pariwisata besar seperti *Bali Safari & Marine Park*, dan *Bali Bird Park* menjadi magnet tersendiri untuk perkembangan properti di Kawasan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, dan sekitarnya (lihat Gambar 4.53).



GAMBAR 4.53 ➤ Kondisi komersial yang ada di sekitar lokasi pengembangan prioritas.
(Sumber: www.traveloka.com, 2016)

Akomodasi di Gianyar terdiri dari hotel, resort, dan juga villa-tel. Pengembangan villa-tel bertujuan untuk disewakan kembali, baik sebagai tempat tinggal dalam periode jangka pendek atau jangka menengah panjang dan disewakan sebagai hotel. Pembangunan villa di Gianyar sebagian besar berada di wilayah Ubud (Payangan/Tegalalang/Sayan) dan terletak jauh dari jalan utama.

Ada dua jenis perkembangan villa di Gianyar yaitu *individual villa* dan *villa compound*. Pengembangan villa yang berdiri sendiri biasanya digunakan sebagai tempat tinggal pemilik villa tersebut atau disewakan kepada orang lain. Pengembangan kompleks villa yang terdiri dari beberapa unit villa di daerah tertentu biasanya digunakan sebagai hunian serta akomodasi wisata. Villa compound biasanya menyediakan servis manajemen villa yang memberikan layanan untuk penyewa di dalam kompleks villa tersebut. Berbeda halnya dengan pembangunan hotel atau resort yang ditargetkan untuk penyewaan jangka pendek, pengembangan villa compound sebagian besar ditargetkan untuk mengakomodasi sewa jangka panjang. Sebagian besar pembeli villa di Bali adalah investor asing, yang membeli villa, baik melalui sewa jangka panjang atau penggunaan hak pakai atau hak bangunan.

KONSEP PENGEMBANGAN ATAU PERBANDINGAN

Tonggak atau dasar bagi masyarakat Kabupaten Gianyar yaitu budaya, seni, dan alam. Kebudayaan yang begitu kaya dan kental dapat terlihat dari banyaknya desa adat, banyaknya

jumlah tempat atau titik wisata yang merupakan warisan budaya, bahkan Kabupaten Gianyar merupakan bagian dari kawasan Kota Pusaka sehingga memiliki keunikan dan menjadi potensi bagi Kawasan Gianyar. Sementara, kesenian menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari Kabupaten Gianyar mulai dari kesenian tari, kesenian memahat dan melukis, bahkan Gianyar dengan Ubud-nya menghasilkan banyak seniman yang memiliki karya terkenal dan dinilai mampu membawa akar budaya bagi masyarakat Bali. Seni menjadi potensi yang jika dikembangkan dan dipelihara serta diberi wadah ruang yang baik, maka kesenian yang telah ada dapat menjadi keunggulan bagi masyarakat Kabupaten Gianyar.

Hal lainnya yang telah ada dan menjadi potensi utama bagi Kabupaten Gianyar adalah alam. Kabupaten Gianyar merupakan salah satu kabupaten yang memiliki fitur alam yang paling lengkap, mulai dari laut, pantai, gunung, bukit, dan sungai yang memiliki tebing sebagai fitur yang tidak dapat dipisahkan. Beberapa gua dan tebing bahkan memiliki situs dan area yang dianggap suci oleh masyarakat dan memiliki nilai-nilai sejarah dan budaya yang telah lama ada.

Ketiga hal tersebut dapat menjadi konsep bagi pengembangan area 40 ha untuk menjadikan lahan pengembangan 40 ha sebagai ikon dan juga sebagai kawasan kebanggaan bagi masyarakat Gianyar.

Kegiatan yang akan dikembangkan di dalam kawasan pengembangan di area 40 ha sebagai bagian dari kawasan perkotaan Sarbagita tetap memegang prinsip Tri Hita Karana dengan konsep ketiga bagian tersebut. Meskipun begitu, area pengembangan tetap perlu terintegrasi dengan kebutuhan pasar, dan juga mengikuti perkembangan zaman seperti material struktur yang digunakan sehingga dapat menyeimbangkan konsep pengembangan yang berujung kepada pengembangan yang berkelanjutan. Tabel 4.11 menampilkan potensi pengembangan pada lokasi pengembangan prioritas.

TABEL 4.11 Potensi Pengembangan pada Lokasi Pengembangan Prioritas

Aspek Pengembangan	Deskripsi	Potensi Pengembangan
Demografi & Sosial	- Sebagian besar masyarakat Kabupaten Gianyar memiliki darah seniman (seni lukis dan seni pahat) - Sebagian besar memiliki pekerjaan di bidang seni dan budaya juga beberapa di sektor pariwisata - Banyaknya penduduk yang masih belum memiliki hunian ataupun para pekerja wisata di Kabupaten Gianyar yang tempat tinggalnya belum terakomodir	- Art & Cultural space - Fasilitas sekolah seni - Hunian (kelas menengah dan kelas menengah bawah) – Landed houses dan Rental houses
Geografis	- Memiliki sejumlah objek wisata yang terkait dengan alam, budaya dan sejarah sehingga perlu menciptakan integrasi pada ketiga jenis wisata tersebut - Posisi by pass Ida Bagus Mantra yang sangat strategis	- Komersial area seperti Retail Strip, Specialty store - Museum dan mini gallery untuk benda pusaka

Aspek Pengembangan	Deskripsi	Potensi Pengembangan
Market	▪ Jumlah wisatawan yang terus meningkat baik asing dan domestik di mana semakin luas asal negaranya ▪ Mulai berkembangnya kegiatan komersial di sepanjang by pass Ida Bagus Mantra yang berbeda konsep ▪ Lama tinggal wisatawan di Bali yang semakin lebih lama sehingga memiliki potensi untuk objek wisata khususnya yang terintegrasi dengan objek lainnya	▪ Villa, hotel dan resort (yang terintegrasi dengan fitur alam yang ada dalam lokasi pengembangan) ▪ Komersial area seperti Retail Strip, Specialty store ▪ Local stores
Governance	▪ Pemerintah Daerah membuka diri untuk pengembangan yang lebih merata ▪ Peningkatan infrastruktur untuk meningkatkan pasar dan menaikkan jumlah wisatawan	▪ Gedung parkir ▪ Terminal terpadu Sarbagita

Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016

Tabel 4.12 memuat potensi produk pengembangan yang dapat dikembangkan pada area 40 ha pengembangan kawasan di kawasan perkotaan Sarbagita yang dilihat dari kesesuaian pada beberapa aspek sebagai bahan pertimbangan pengembangan, sehingga didapatkan 4 (empat) fungsi utama kegiatan: (i) fasilitas, (ii) rekreasi dan pariwisata, (iii) residensial, dan (iv) komersial. Berdasarkan potensi dan kondisi eksisting, rekreasi dan pariwisata merupakan kegiatan yang paling berpotensi untuk dikembangkan di area pengembangan 40 ha dengan tetap memperhatikan konsep pengembangan *Culture + Art + Nature*. Gambar 4.54 memperlihatkan zoning untuk area 40 ha pengembangan kawasan perkotaan Sarbagita.

TABEL 4.12 Potensi Fungsi Pengembangan di Lokasi Pengembangan Prioritas

No	Potensi Pengembangan	Lokasi, Exposure dan Lingkungan	Karakteristik Tapak	Aspek Demografi & Sosial	Potensi Pasar	Potensi Ekonomi & Harga Lahan	Potensi Persentase Pengembangan
A	Fasilitas						10%
1	Fasilitas Pendidikan - SMP & SMA/K	✓	✓	✓	X	✓	
2	Fasilitas pendidikan Perguruan Tinggi	✓	✓	✓	X	X	
3	Gedung Parkir/ TOD Sarbagita	✓		✓	X	X	

No	Potensi Pengembangan	Lokasi, Exposure dan Lingkungan	Karakteristik Tapak	Aspek Demografi & Sosial	Potensi Pasar	Potensi Ekonomi & Harga Lahan	Potensi Persentase Pengembangan
B	Rekreasi dan Pariwisata						55%
1	Taman Budaya (Culture Park)	✓	✓	✓	✓	✗	
2	Sculpture Garden	✓	✓	✓	✓	✗	
3	Gallery & Mini Museum	✓	✓	✓	✓	✗	
4	Pasar Seni/ Artisan	✓	✓	✓	✓	✗	
5	Performing Arts Hall	✓	✓	✓	✓	✗	
C	Residensial						15%
1	Rental houses	✓	✓	✓	✗	✗	
2	Landed houses (Mid-Upper)	✓	✓	✓	✓	✗	
D	Komersial						20%
1	Villa – Resort	✓	✓	✓	✓	✓	
2	Hotel – Resort	✓	✓	✓	✓	✓	
3	Kondotel	✓	✓	✗	✓	✓	
4	Retail Strip	✓	✓	✓	✓	✓	
5	Shop houses	✓	✓	✗	✓	✓	

Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016

Pengembangan lahan sebesar 45,625 ha akan terbagi menjadi 6 zona besar. Lahan yang akan dikembangkan adalah 40% dari total pengembangan 45 ha, selebihnya akan tetap dipertahankan sebagai area terbuka bahkan di kawasan zona 2 sebagian besar merupakan Ruang Terbuka Hijau karena fitur Sungai dan Pancoran Pura Selukat yang memiliki potensi sebagai titik wisata sehingga area zona 2 dapat dimanfaatkan sebagai area wisata (lihat Tabel 4.13).



PENERAPAN KONSEP AREA PRADESAIN

KAWASAN PRIORITAS 1 DAN AREA PRADESAIN TERPILIH

Kawasan prioritas yang terpilih adalah kawasan prioritas 1 alternatif 3. Kawasan prioritas ini memenuhi kriteria dari kawasan yang berpotensi untuk dapat dikembangkan pada Kawasan



GAMBAR 4.54 ► Zoning area 40 ha. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

TABEL 4.13 Perhitungan Luasan terhadap Masing-masing Zona di Lokasi Pengembangan Prioritas

Zoning	Luas	Persentase	Potensi Jenis Pengembangan
Zona 1	7,284	15,96%	Fasilitas
Zona 1A	2,38	32,67%	Perumahan/Real Estate
Zona 1B	3,53	48,46%	
Zona 2	14,712	32,25%	Fasilitas
Zona 2A	2,73	18,56%	Hotel atau Resort
Zona 2B	4,06	27,60%	Rental houses dan permukiman eksisting
P	0,7	4,76%	TOD Sarbagita
Zona 2P	7,222	49,09%	Pancoran Pura Selukat
Zona 3	8,636	18,93%	Rekreasi & Wisata
Zona 4	5,23	11,46%	Komersial (dapat bergabung dengan residensial)
Zona 5	4,748	10,41%	Komersial
Zona 6	5,015	10,99%	Campuran (Rekreasi + Komersial)
Luas Total	45,625	100,00%	

Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016

Sarbagita. Gambar 4.55 dan 4.56 memperlihatkan sekilas ulasan mengenai kawasan prioritas 1 dan area pradesain terpilih.

Kawasan prioritas 1 terpilih berlokasi di Kecamatan Blahbatuh (area merah), Kabupaten Gianyar dengan luasan wilayah seluas 689 ha. Area pradesain terpilih ini berlokasi di dalam kawasan prioritas 1 alternatif dengan luasan wilayah seluas 45,20 ha.



GAMBAR 4.55 ➤ Lokasi area pradesain terpilih terhadap kawasan prioritas 1 terpilih. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)



GAMBAR 4.56 ➤ Batasan wilayah di dalam kawasan prioritas terpilih. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

SARANA DAN PRASARANA DI KAWASAN PRIORITAS 1 TERPILIH

Perdagangan dan Jasa

Perdagangan dan jasa di kawasan prioritas 1 terpilih didominasi dengan sarana peristirahatan komersial, seperti hotel, villa, *guest house* atau *homestay* dan inn. Selain itu juga terdapat sarana dan prasarana utama kota, seperti halte, pasar, pura, puskesmas, instansi pemerintahan (bangunan kepala desa) dan lapangan, serta sarana dan prasarana pendukung seperti SPBU, SPBBE, dan Bank (lihat Gambar 4.57).



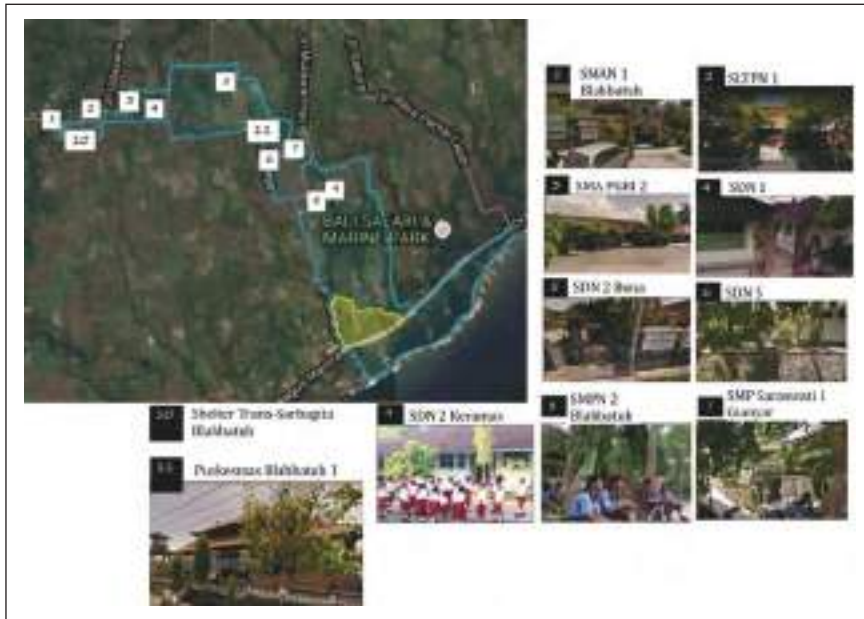
GAMBAR 4.57 ➤ Peta titik sarana perdagangan dan jasa. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

Kesehatan, Pendidikan, dan Shelter Trans-Sarbagita

Bangunan sarana kesehatan di Kawasan Prioritas 1 Terpilih adalah puskesmas, sedangkan untuk sarana pendidikan terdapat SD, SMP dan juga SMA. Kemudian untuk shelter terdapat shelter Trans-Sarbagita yang berlokasi di Lapangan Astina (lihat Gambar 4.58).

Peribadatan dan Objek Daya Tarik Wisata

Banyak tempat peribadatan di Bali seperti pura-pura yang menjadi daya tarik wisata, sehingga banyak pura-pura yang dapat dijadikan bangunan komersial oleh masyarakat. Selain itu, objek wisata di tempat itu yaitu Pantai Masceti, Pantai Lebih, Pantai Keramas dan masih banyak lainnya karena lokasi kawasan prioritas 1 terpilih berdekatan sekali dengan lokasi pantai timur Bali (lihat Gambar 4.59).



GAMBAR 4.58 ➤ Peta titik sarana kesehatan, pendidikan dan shelter di kawasan prioritas 1 terpilih. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)



GAMBAR 4.59 ➤ Peta titik sarana peribadatan dan objek daya tarik wisata. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

KONSEP DESAIN ANTAR KAWASAN PRIORITAS 1 TERPILIH DENGAN AREA PRADESAIN TERPILIH

Kawasan prioritas 1 dan area pradesain terpilih berada dalam Kota Pusaka di Kabupaten Gianyar: Catuspatha dan Puri Blahbatuh pada bagian utara dari site; dan Museum Subak dan Pura Masceti pada bagian selatan dari site. Bentuk dari site ini memanjang dari utara ke selatan, maka perlu akses untuk menghubungkan kedua titik tersebut, serta dengan area pradesain. Akses penghubung ini berfungsi sebagai jalur pariwisata utama di Kecamatan Blahbatuh, akses tersebut diutamakan dapat digunakan oleh para pengunjung dengan menggunakan sepeda sewa karena selain tidak menghasilkan polusi, juga karena jalurnya pendek. Oleh sebab itu, harus disediakan pos kegiatan primer yang berada di dalam area pradesain dan 2 pos kegiatan sekunder lagi di titik utara dan selatan kawasan prioritas 1. Pos pusat kegiatan ini memiliki pos penyewaan sepeda, karena jalur akses antar pusat kegiatan sekunder menggunakan sepeda. Selain itu disediakan parkir khusus sepeda, pusat souvenir, pusat jajanan makanan lokal dan taman atraktif untuk menambah kenyamanan dan kegiatan di dalamnya (lihat Gambar 4.60).



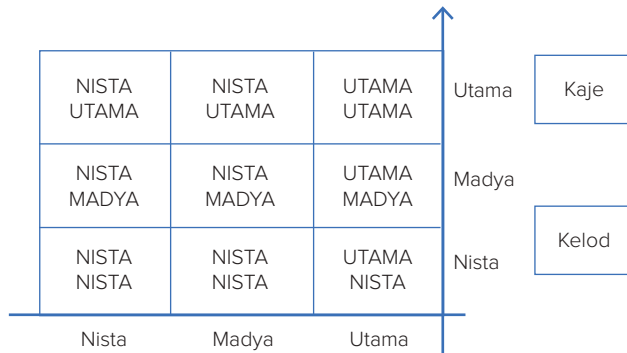
GAMBAR 4.60 ➤ Penempatan titik kegiatan primer dan sekunder. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

PENERAPAN KONSEP PADA AREA PRADESAIN

Konsep yang diterapkan area pradesain adalah Sanga Mandala. Sanga Mandala yaitu konsep tata ruang yang lahir dari sembilan manifestasi Tuhan dalam menjaga keseimbangan alam menuju kehidupan harmonis yang disebut Dewasa Nawa Sanga.

Konsep tata ruang Sanga Manda menjadi pertimbangan dalam membuat zoning kegiatan dan juga tata letak bangunan dalam pekarangan rumah. Kegiatan yang dianggap utama dan

memerlukan ketenangan diletakkan pada daerah utamaning utama (kaja-kangin), kegiatan yang dianggap sibuk diletakkan pada daerah nistaning nista (klod-kauh), sedangkan kegiatan di antaranya diletakkan ditengah. Gambar 4.61 memperlihatkan konsep Sanga Mandala yang ada di Bali.



GAMBAR 4.61 ➤ Konsep Sanga Mandala. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

Konsep Sanga Mandala ini biasanya diterapkan penduduk setempat masyarakat Bali pada tata ruang rumah pribadi mereka, namun konsep tersebut kini diterapkan pada area pradesain. Tujuannya agar identitas dari budaya setempat masih muncul pada area pradesain, yang pada akhirnya perencanaan area pradesain tidak terlepas dari konteksnya (bersifat kontekstual). Berikut adalah 3 (tiga) usulan penerapan konsep Sanga Mandala pada area pradesain.

Usulan 1

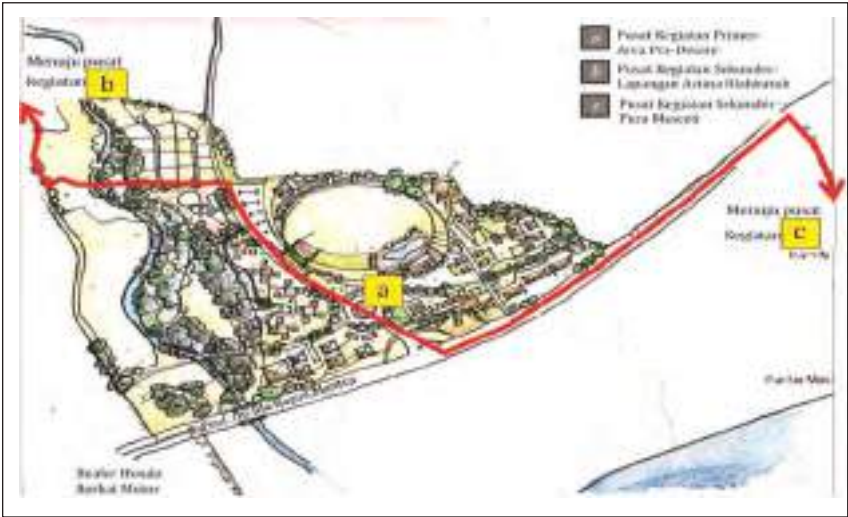
Usulan 1 area pradesain ini diterapkan dengan Konsep Sanga Mandala pada sebagian sitenya (lihat Gambar 4.62 dan 4.63), dikarenakan bentuk sitenya yang tidak persis persegi, maka zona 1 dan 2 digambarkan seolah-olah ada. Selain itu, site area pradesain terpilih ini berada di selatan Bali maka daripada itu bagian utama berada di timur laut site.

Zona 4 dijadikan zona yang paling utama di antara zona yang lainnya sehingga direncanakan fasilitas pemerajan (pura) dan fasilitas lainnya yaitu sanggar, mess, hotel dan motel. Zona 5 direncanakan fasilitas yaitu taman atraktif, amfiteater, restoran, dan juga gedung serbaguna. Zona 7 akan direncanakan fasilitas berupa perumahan atau real estate. Zona 3 direncanakan fasilitas berupa pasar seni. Zona 6 direncanakan fasilitas berupa permukiman eksisting, resort atau pondok wisata, area camping, dan outbond. Zona 8 direncanakan untuk fasilitas SPBU (eksisting), gedung pengelola dan food court. Zona 9 direncanakan untuk fasilitas galeri atau pusat budaya.

Akses pusat kegiatan primer yang berada di dalam area pradesain berada di bundaran utama site yang terdapat tempat penyewaan dan parkir sepeda, taman atraktif, pusat souvenir, dan juga jajanan makanan lokal.



GAMBAR 4.62 ➤ Penerapan konsep Sanga Mandala pada usulan 1. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

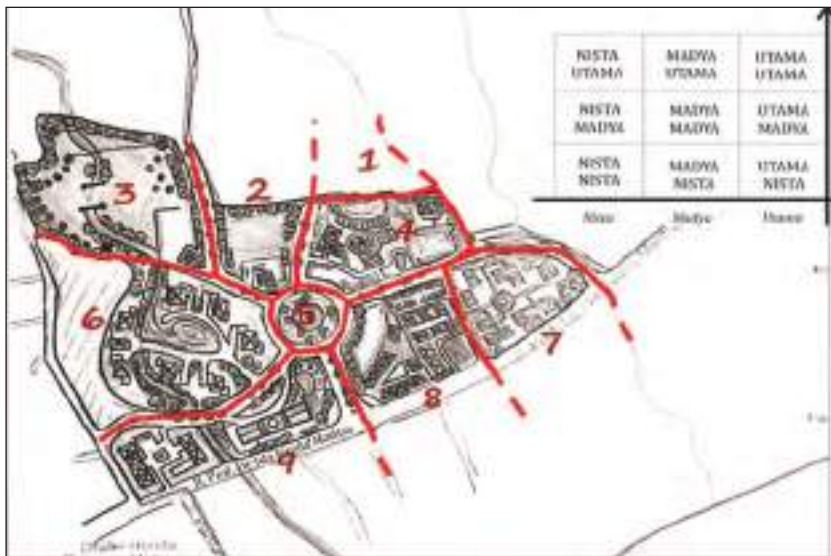


GAMBAR 4.63 ➤ Penempatan jalur dan pos pusat kegiatan dalam area pradesain usulan 1. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

Usulan 2

Usulan 2 area pradesain ini menerapkan konsep Sanga Mandala pada sebagian *sitenya* (lihat Gambar 4.64 dan 4.65), dikarenakan bentuk site-nya yang tidak persis persegi, maka zona 1 dan 2 digambarkan seolah-olah ada.

Zona 4 ini direncanakan untuk fasilitas pemerajan (pura) dan fasilitas lainnya yaitu kantor pengelola, gedung serbaguna, dan juga amfiteater. Zona 5 direncanakan fasilitas berupa taman atraktif. Zona 7 direncanakan fasilitas berupa sanggar, mess, galeri, dan museum. Zona 3 direncanakan fasilitas berupa *outbond*, taman atraktif, area *camping*. Zona 6 akan direncanakan fasilitas berupa permukiman eksisting, resort atau pondok wisata, dan hostel. Pada zona 8 direncanakan fasilitas berupa SPBU (eksisting), pasar seni, dan food court. Zona 9 direncanakan fasilitas berupa hotel bintang 3 dan 5, serta waterpark.



GAMBAR 4.64 ➤ Penerapan konsep Sanga Mandala pada usulan 2. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)



GAMBAR 4.65 ➤ Gambar penempatan jalur dan pos pusat kegiatan dalam area pradesain usulan 2. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

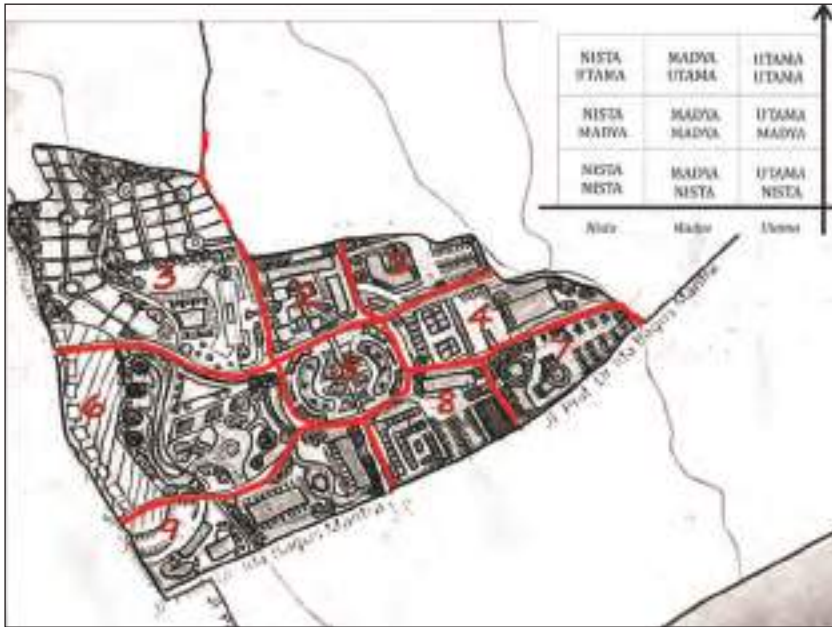
Usulan 3

Usulan 3 area pradesain ini menerapkan dengan konsep Sanga Mandala pada keseluruhan bagian site (lihat Gambar 4.66 dan 4.67), dengan kata lain site-nya terbagi 9 dengan utuh. Zona 1 direncanakan fasilitas berupa kantor pengelola dan parkir. Zona 2 direncanakan fasilitas berupa sanggar dan mess. Zona 4 direncanakan fasilitas berupa museum dan galeri. Zona 5 direncanakan fasilitas berupa taman atraktif dan outbond. Zona 3 direncanakan fasilitas berupa hotel bintang 5 dan real estate atau perumahan. Zona 7 direncanakan fasilitas berupa gedung serbaguna dan amfiteater. Kemudian Zona 6 direncanakan untuk fasilitas permukiman eksisting, hotel dan resort. Zona 8 direncanakan fasilitas: pasar seni, food court dan SPBU (eksisting), dan pada zona 9 direncanakan fasilitas; motel dan *waterpark*.

PENERAPAN KONSEP TERPILIH PADA AREA PRADESAIN TERPILIH

Master Plan di area pradesain didesain beberapa fungsi bangunan yang perletakkannya sesuai dengan zoning yang telah ditentukan pada tahapan studi kelayakan. Fungsi bangunan yang didesain berdasarkan penzoningan di antaranya adalah (lihat Gambar 4.68 dan 4.69):

1. Zona 1: sungai, penghijauan DAS (eksisting), dan fasilitas perumahan
2. Zona 1A: perumahan atau real estate
3. Zona 1B: perumahan atau real estate
4. Zona 2: outbond dan camping area
5. Zona 2A: resort



GAMBAR 4.66 ► Penerapan konsep Sanga Mandala pada usulan 3. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)



GAMBAR 4.67 ► Penempatan jalur dan pos pusat kegiatan dalam area pradesain usulan 3. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

10. Zona 4 + 5: hotel bintang 5
11. Zona 5: pusat jajanan makanan tradisional
12. Zona 6: museum dan pusat budaya

Pusat Budaya

Pusat budaya yang berada di zona 6, tepatnya berada di timur tapak pusat budaya memiliki luasan bangunan sebesar 48,370 m² (lihat Gambar 4.70). Bangunan di pusat budaya terdiri dari galeri, *workshop*, dan juga mess, serta disediakan lahan atau area parkir tersendiri di dalam site-nya, serta melayani kursus singkat bagi para wisatawan lokal dan internasional.



GAMBAR 4.70 ➤ Ground plan pusat budaya dan view sekitar pusat budaya. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

Museum

Museum ini berlokasi di zona 6, sama seperti pusat budaya. Luasan bangunan museum adalah 18,704 m² (lihat Gambar 4.71). Di dalam site museum didesain kolam buatan dengan skala cukup besar guna menyeimbangkan bangunan dengan alamnya, dan guna menciptakan kesan alami dan menenangkan.



GAMBAR 4.71 ► Ground plan dan view di sekitar museum. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

Pemerajan (Pura)

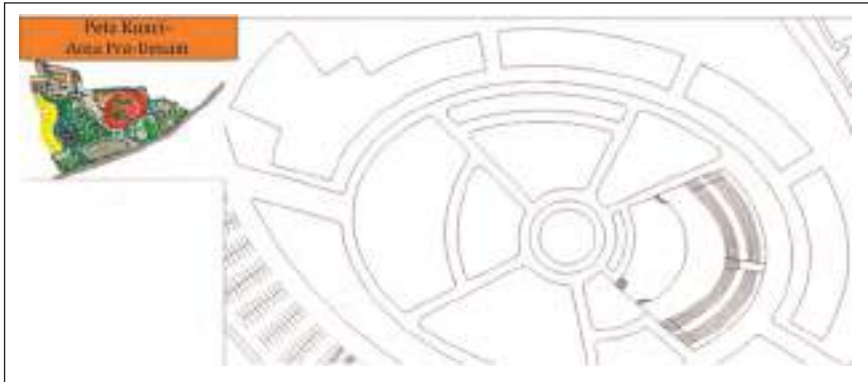
Tempat suci untuk memuliakan dan memuja arwah leluhur di Bali disebut merajan atau sanggah. Fungsi dalam kegiatan merajan atau sanggah selain tempat memuja juga dapat digunakan untuk berkumpul sanak keluarga dan tempat berkegiatan sosial. Pemerajan atau pura memiliki tiga bangunan yang mempunyai luasan bangunan sebesar 7.154 m² (lihat Gambar 4.72).



GAMBAR 4.72 ➤ Site plan dan view di sekitar pemerajan (pura). (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

Gedung Serbaguna

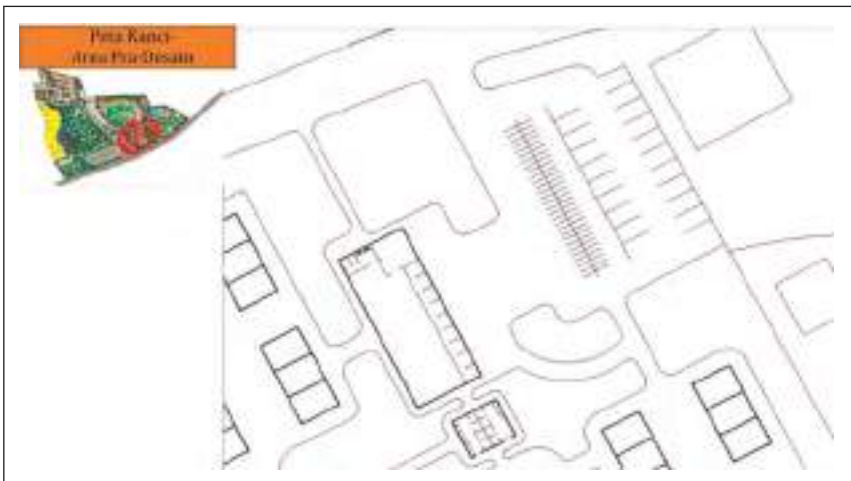
Gedung serbaguna merupakan gedung untuk mengadakan pertemuan-pertemuan. Area untuk *convention hall* tersebut mengikuti taman yang berbentuk oval yang pada taman tersebut terdapat amfiteater. Taman dan amfiteater termasuk fasilitas *convention hall*. Bangunan ini memiliki luasan bangunan sebesar 99.192 m² (lihat Gambar 4.73).



GAMBAR 4.73 ► Site plan gedung serbaguna pada area pradesain. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

Pusat Kegiatan A

Pusat kegiatan A pada area tersebut memiliki suatu tempat pembayaran loket untuk sewa sepeda, sewa *caddycar*, pemandu wisata, dan fasilitas lainnya. Bangunan ini memiliki luasan sebesar 3.708 m² (lihat Gambar 4.74).



GAMBAR 4.74 ► Ground plan pusat kegiatan a pada area pradesain. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

Inner Court + Area Parkir Pusat

Inner court dan juga area parkir pusat merupakan suatu area terbuka dan juga tempat parkir pusat kawasan untuk para pengunjung yang datang. Area inner court + area parkir pusat dikelilingi oleh taman (lihat Gambar 4.75).



GAMBAR 4.75 ➤ Site plan dan view sekitar inner court dan area parkir pusat. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

Amfiteater

Amfiteater merupakan suatu panggung pertunjukan terbuka dan titik utama berkumpulnya para pengunjung yang datang. Area amfiteater dikelilingi oleh taman yang pada taman tersebut terdapat area bermain. Amfiteater memiliki luasan bangunan sebesar 52.899 m² (lihat Gambar 4.76).



GAMBAR 4.76 ➤ Site plan dan view sekitar amfiteater. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

Pusat Jajanan Tradisional

Pusat jajanan fasilitas pelengkap pada pusat kegiatan A berupa bangunan food court. Bangunan ini memiliki luas 17.976 m² (lihat Gambar 4.77).



GAMBAR 4.77 ► Site plan dan view sekitar pusat jajanan makanan tradisional. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

Hotel Bintang 4

Hotel bintang 4 merupakan akomodasi yang menyediakan pelayanan dan jasa penginapan. Bangunan ini memiliki fasilitas yang lengkap. Hotel bintang 4 memiliki luasan sebesar 87.402 m² (lihat Gambar 4.78).



GAMBAR 4.78 ➤ Site plan dan view sekitar hotel bintang 4. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

Institut Kesenian dan Budaya

Institut kesenian dan budaya merupakan suatu tempat yang diperuntukkan bagi sekelompok orang untuk mempelajari kesenian dan budaya yang diturunkan dari satu generasi ke generasi berikutnya melalui pengajaran, pelatihan, atau penelitian. Bangunan pendidikan memiliki 3 gedung dan 1 gedung serbaguna. Total keseluruhan luasan pada kawasan pendidikan adalah 29.970 m² (lihat Gambar 4.79).



GAMBAR 4.79 ➤ Site plan dan view sekitar institut kesenian dan budaya. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

Resort

Resort merupakan akomodasi yang menyediakan pelayanan dan jasa penginapan. Resort tersebut juga memiliki fasilitas seperti restoran dan area bermain (*outbound*). Bangunan resort memiliki fasilitas kolam renang pribadi. Luas bangunan resort tersebut sebesar 115,5 m² dan terdiri dari kurang lebih 40 resort. Total keseluruhan luasan pada kawasan resort adalah 73.180 m² (lihat Gambar 4.80).

Outbond dan Camping Area

Gambar 4.81 memperlihatkan plan area outbond dan camping area pada area pradesain.



GAMBAR 4.80 ➤ Ground plan resort dan view sekitar resort. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

Perumahan atau Real Estate

Perumahan atau real estate ini terletak di utara kawasan. Perumahan ini memiliki luasan 150 m² pada satu kavling dengan total kavling kurang lebih sebanyak 20 kavling. Total keseluruhan luasan pada kawasan perumahan adalah 139.526 m² (lihat Gambar 4.82).



GAMBAR 4.81 ► Plan area outbond dan camping area pada area pradesain. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)



GAMBAR 4.82 ► Site plan area perumahan atau real estate pada area pradesain. (Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016)

H

ANALISIS FINANSIAL

RENCANA PENGEMBANGAN

Analisis feasibility study memiliki empat analisis utama yang harus dilakukan, yaitu analisis kelayakan fisik, analisis kelayakan legalitas, analisis kelayakan pasar, dan juga analisis kelayakan keuangan. Analisis kelayakan keuangan menjadi penutup dari studi kelayakan yang berfungsi sebagai rangkuman dari seluruh studi kelayakan yang telah dilakukan sebelumnya, termasuk dengan konsep dan juga skenario pengembangan yang pada akhirnya

akan diukur dengan angka rupiah. Pengembangan pada lahan 45,625 ha terbagi menjadi 6 zona berdasarkan fungsi yang dapat dikembangkan dengan luas total bangunan 647.232 m². Tabel 4.14 memuat luasan dari rencana pengembangan yang akan dilakukan berdasarkan dengan perhitungan zoning yang telah dilakukan.

TABEL 4.14 Zoning Rencana Pengembangan dan Rencana Luas Pengembangan

Zoning	Rencana Pengembangan	Luas Lahan (m ²)	Luas Bangunan (m ²)
Zona 1	Hunian	72.840	139.526
Zona 1A	Perumahan/RealEstate	23.800	139.526
Zona 1B		35.300	
Zona 1P	Sungai & RTH	13.740	–
Zona 2	Green Area & Resort/Villa	118.000	82.360
Zona 2A	Resort	27.300	73.180
Zona 2B	Permukiman Eksisting	29.500	–
Zona 2C	Pancoran Pura Selukat	61.200	9.180
Zona 3	Rekreasi & Wisata	105.600	237.920
Zona 3P	TOD+Ride & Park	21.200	11.660
Zona3A	Rekreasi & Wisata	84.400	226.260
Zona 4	Fasilitas & Komersial	69.405	117.372
Zona 4A	Fasilitas Pendidikan	18.200	29.970
Zona 4B	Hotel Bintang 4	34.100	87.402
Zona 4P	RTH & Infrastruktur	17.105	–
Zona 5	Komersial	47.480	21.684
Zona 5A	Pusat Kegiatan dan Pusat Jajan	38.600	21.684
Zona 5P	RTH dan Infrastruktur	8.880	–
Zona 6	Pusat Budaya & Seni	42.925	48.370
Zona 6	Pusat Budaya & Seni	35.700	48.370
Zona 6P	RTH & Infrastruktur	7.225	–
Luas Total		456.250	647.232

Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016

TAHAPAN PENGEMBANGAN

Rencana pengembangan pada keenam zona tersebut terbagi menjadi 4 tahap, yaitu tahap 1 (untuk zona 3 dan 6) dengan lama waktu pengembangan adalah 3 tahun. Tahap 2 (untuk zona 4 dan zona 5) dengan lama waktu pengembangan adalah 2,5 tahun. Tahap 3 (untuk zona 1) dengan lama waktu pengembangan 2 tahun, dan tahap 4 (untuk zona 2) dengan lama waktu (jangka waktu) pengembangan adalah 1,5 tahun. *Detail staging* pengembangan dapat dilihat pada Tabel 4.15 dan 4.16.

TABEL 4.15 Staging Pengembangan

Staging	Total Area	Infra- struktur & Land- scape	Tapak	Building	Fasilitas/ Parkir	Acquisition (dalam ribuan rupiah)	Access & Landscape (dalam ribuan rupiah)	Construction Cost (dalam ribuan rupiah)	Parking/ Facility Cost (dalam ribuan rupiah)	Develop- ment Cost (dalam ribuan rupiah)	Investment Cost (dalam ribuan rupiah)	Price per m ² After Invest- ment
						800.000	400.000	400.000	1.200.000			
Tahap I-3 years												
Zona 1	105,600	42,160	42,240	237,920	21,200	84,480,000	16,864,000	951,680,000	25,440,000	993,984,000	1,078,464,000	10,212,727
Zona 2	42,925	21,463	15,024	48,370	6,439	34,340,000	8,585,000	193,480,000	7,726,500	209,791,500	244,131,500	5,687,397
Tahap II-2,5 years												
Zona 4	69,405	34,703	27,762	117,372	6,941	55,524,000	13,881,000	489,488,000	8,328,600	491,697,600	547,221,600	7,884,469
Zona 5	47,480	23,740	18,992	21,684	4,748	37,984,000	9,496,000	86,736,000	5,697,600	101,929,600	139,913,600	2,946,790
Tahap III-2 years												
Zona 1	72,840	43,704	29,136	139,526	-	50,988,000	10,926,000	418,578,000	-	429,504,000	480,492,000	6,596,540
TAHAP IV-1,5 years												
Zona 2	118,000	47,200	27,300	82,360	4,720	59,000,000	11,800,000	329,440,000	5,664,000	346,904,000	405,904,000	3,439,864
Investment	456,250	212,969	160,453	647,232	44,047	322,316,000	71,552,000	2,449,402,000	52,856,700	2,573,810,700	2,896,126,700	6,347,675

Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016

TABEL 4.16 Waktu Pengembangan

	Tahun								
Tahap	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Tahap 1									
Tahap 2									
Tahap 3									
Tahap 4									

Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016

Pengembangan pada 45,625 ha memerlukan infrastruktur dan lansekap seluas 21,2969 ha. Luas lahan yang dapat disewakan atau dikembangkan adalah seluas 16,0463 ha dan fasilitas parkir adalah seluas 4,4047 ha. Luas total bangunan dari pengembangan adalah 64,7232 ha.

Berdasarkan analisis lokasi dan tapak diketahui bahwa lahan mayoritas telah dimiliki, sehingga perlu melakukan pembelian lahan atau akuisisi yaitu sebesar Rp.322.316.000.000. Biaya yang diperlukan untuk membuat akses dan lansekap sebesar Rp.71.552.000.000. Biaya untuk konstruksi adalah sebesar Rp.2.449.402.000.000, dan biaya untuk membuat fasilitas parkir sebesar Rp.52.856.700.000.

Total biaya pengembangan adalah Rp.2.573.810.700.000 dengan biaya investasi (termasuk biaya akuisisi tanah) adalah sebesar Rp.2.896.126.700.000. Biaya investasi terhadap tanah per meter persegi yang paling tinggi terdapat pada zona 3, dengan biaya investasi per meter persegi adalah Rp.10.212.727 dan biaya investasi tanah per meter persegi yang paling rendah terdapat pada zona 5 sebesar Rp.2.946.790. Total pengembangan untuk biaya tanah per meter persegi adalah Rp.6.347.675.

Pengembangan di lahan ini membutuhkan biaya yang besar, sehingga tidak sepenuhnya ditanggung oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah dan pemerintah lokal. Pengembangan lahan dapat dikerjasamakan dengan pihak ketiga atau pihak swasta sebagai salah satu investor. Pemegang master plan adalah tetap dari pemerintah, sehingga dapat mengembangkan sesuai dengan master plan yang dibuat oleh pemerintah. Adapun asumsi yang digunakan untuk membuat analisis keuangan ini adalah lahan tetap dimiliki oleh pemerintah, dan hanya disewakan kepada pihak ketiga. Sehingga status lahan akan menjadi HGB di atas HPL, kecuali lahan pada zona 1 yang memiliki fungsi untuk hunian. Lahan pada zona 1 direncanakan untuk dibangun kawasan hunian yang dijual dengan status hak milik.

Tabel 4.17-4.21 memuat analisis biaya yang akan dikeluarkan untuk masing-masing tahap dan kesimpulan.

TABEL 4.17 Pengembangan Tahap 1

A. DEVELOPMENT PLAN

No	Product	Area (m ²)	Building Area (m ²)	Jumlah Lantai		Luas Efektif (m ²)
A	Zona 3	105,600	237,920	2.25	2	237,920
B	Zona 6	42,925	48,370	1.13	2	48,370

B. DEVELOPMENT COST

No	Luas Lahan (m ²)	Luas Tapak (m ²)	Luas Bangunan (m ²)	Infra & Landscape (m ²)	Land Acquisition Cost/ m ² (dalam ribuan rupiah)	Total Land Acquisition Cost (dalam ribuan rupiah)	Building Cost/ m ² (unfurnished, w/o interior) (dalam ribuan rupiah)	Total Building Cost (dalam ribuan rupiah)	Infra & Land-scape Cost/ m ² (dalam ribuan rupiah)	Total Infra & Landscape Cost (dalam ribuan rupiah)
A	105,600	42,240	237,920	42,160	800	84,480,000	3,500	832,720,000	400,000	16,864,000
B	42,925	15,024	48,370	21,463	800	34,340,000	3,500	169,295,000	400,000	8,585,000
						SUB TOTAL		1,002,015,000		25,449,000
						TOTAL		1,146,284,000		

C. INCOME FROM LAND-RENT VALUE

No	Luas Lahan (m ²)	Luas Tapak (m ²)	Luas Bangunan (m ²)	Infra & Landscape (m ²)	Land Valuation (dalam ribuan rupiah)	Land Value (dalam ribuan rupiah)	Rental Rate per Annum(%)	Land Value per Annum (dalam ribuan rupiah)	Land Value per sqm per Month	Land Value per Month (dalam ribuan rupiah)
A	105,600	42,240	237,920	42,160	1,500	158,400,000	8%	12,672,000	10,000	1,056,000
B	42,925	15,024	48,370	21,463	1,500	64,387,500	8%	5,151,000	10,000	429,250
					TOTAL	222,787,500	8%	17,823,000	10,000	1,485,250
					Income from rental for 30 years					
					Investment Cost from Land Acquisition and Infra					
					Revenue for Zoning 3 + Zoning 6					
					Per Annum					
					390,421,000					
					Per Month					
					1,084,503					

Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016
Catatan: Income dari land-rent value, cost yang keluar hanya dari Land Acquisition.

TAHAP 2-Zona 4 & Zona 5

TABEL 4.18 Pengembangan Tahap 2

A. DEVELOPMENT PLAN

No	Product	Area (m ²)		Building Area (m ²)		Jumlah Lantai		Luas Efektif (m ²)	
A	Zona 4	69,405	m ²	117,372	m ²	1,69	2	117,372.00	m ²
B	Zona 5	47,480	m ²	21,684	m ²	0,46	1	21,684.00	m ²

B. DEVELOPMENT COST

No	Luas Lahan (m ²)	Luas Tapak (m ²)	Luas Bangunan (m ²)	Infra & Landscape (m ²)	Land Acquisition Cost/ribuan rupiah)	Total Land Acquisition Cost (dalam ribuan rupiah)	Building Cost/m ² (unfurnished, w/o interior) (dalam ribuan rupiah)	Total Building Cost (dalam ribuan rupiah)	Infra & Land-scape Cost/m ² (dalam ribuan rupiah)	Total Infra & Landscape Cost (dalam ribuan rupiah)
A	69,405	27,762	117,372	34,703	800	55,524,000	4,000	469,488,000	400	13,881,000
B	47,480	18,992	21,684	23,740	800	37,984,000	3,500	75,894,000	400	9,496,000
					SUB TOTAL	93,508,000		545,382,000		23,377,000
							TOTAL	662,267,000		

C. INCOME FROM LAND-RENT VALUE

No	Luas Lahan (m ²)	Luas Tapak (m ²)	Luas Bangunan (m ²)	Infra & Landscape (m ²)	Land Valuation (dalam ribuan rupiah)	Land Value (dalam ribuan rupiah)	Rental Rate per Annum (%)	Land Value per annum (dalam ribuan rupiah)	Land Value per sqm per month	Land Value per month (dalam ribuan rupiah)
A	69,405	27,762	117,372	34,703	1,500	104,107,500	8%	8,328,600	10,000	1,056,000
B	47,480	18,992	21,684	23,740	1,500	71,220,000	8%	5,697,600	10,000	429,250
					TOTAL	175,327,500	8%	14,026,200	10,000	1,485,250
					Income from rental for 30 years		8%	420,786,000		
					Investment Cost from Land Acquisition and Infra Revenue for Zoning 4 + Zoning 5		Per Annum	303,901,000	Per Month	844,169

Sumber: Hasil oahan penyusun, 2016
Catatan: Income dari land-rent value, cost yang keluar hanya dari Land Acquisition.

TAHAP 3-Zona 1

TABEL 4.19 Pengembangan Tahap 3

A. DEVELOPMENT PLAN

No	Product	Area (m ²)	Building Area (m ²)	Jumlah Lantai		Luas Efektif (m ²)
A	Zona 1	72,840	139,526	1,92	2	139,526.00
						m ²

B. DEVELOPMENT COST

No	Luas Lahan (m ²)	Luas Tapak (m ²)	Luas Bangunan (m ²)	Infra & Landscape (m ²)	Land Acquisition Cost/ m ² (dalam ribuan rupiah)	Total Land Acquisition Cost (dalam ribuan rupiah)	Building Cost/m ² (unfurnished, w/o interior) (dalam ribuan rupiah)	Total Building Cost (dalam ribuan rupiah)	Infra & Landscape Cost/ m ² (dalam ribuan rupiah)	Total Infra & Landscape Cost (dalam ribuan rupiah)
A	72,840	29,136	139,526	43,704	700	50,988,000	3,000	418,578,000	250,000	10,926,000
					SUB TOTAL	50,988,000		418,578,000	TOTAL	
									480,492,000	

C. INCOME FROM LAND-RENT VALUE

No	Luas Lahan (m ²)	Luas Tapak (m ²)	Luas Bangunan (m ²)	Infra & Landscape (m ²)	Land Valuation (dalam ribuan rupiah)	Land Value (dalam ribuan rupiah)	Increment Price per annum	Land Value per annum (dalam ribuan rupiah)	Land Value per m ² (dalam ribuan rupiah)
A	72,840	29,136	139,526	43,704	2,500	182,100,000		273,150,000	3,750
					Investment Cost from Land Acquisition and Infra			61,914,000	
					Future Value- years 5		50%	335,064,000	
					Revenue for Land Sale Zona 1			335,064,000	4,600

Sumber: Hasil Olahan Penyusun, 2016
Catatan: Income dari land-rent value, cost yang keluar hanya dari Land Acquisition.

TAHAP 4-Zona 2

TABEL 4.20 Pengembangan Tahap 4

A. DEVELOPMENT PLAN

No	Product	Area (m ²)		Building Area (m ²)		Jumlah Lantai		Luas Efektif (m ²)
A	Zona 2	118,000	m ²	82,360	m ²	0,70	2	82,360.00
								m ²

B. DEVELOPMENT COST

No	Luas Lahan (m ²)	Luas Tapak (m ²)	Luas Bangunan (m ²)	Infra & Landscape (m ²)	Land Acquisition Cost/ m ² (dalam ribuan rupiah)	Total Land Acquisition Cost (dalam ribuan rupiah)	Building Cost/m ² (unfurnished, w/o interior) (dalam ribuan rupiah)	Total Building Cost (dalam ribuan rupiah)	Infra & Landscape Cost/m ² (dalam ribuan rupiah)	Total Infra & Landscape Cost (dalam ribuan rupiah)
A	118,000	27,300	82,360	42,160	500	59,000,000	5,000	411,800,000	250	10,540,000
					SUB TOTAL	59,000,000		411,800,000		10,540,000
						TOTAL				662,267,000

C. INCOME FROM LAND-RENT VALUE

No	Luas Lahan (m ²)	Luas Tapak (m ²)	Luas Bangunan (m ²)	Infra & Landscape (m ²)	Land Valuation (dalam ribuan rupiah)	Land Value (dalam ribuan rupiah)	Rental Rate per annum	Land Value per annum (dalam ribuan rupiah)	Land Value per sqm per Month	Land Value per month (dalam ribuan rupiah)
A	118,000	27,300	82,360	42,160	1,000	118,000,000	8%	9,440,000	6,667	786,666,667
					TOTAL	118,000,000	8%	9,440,000	6,667	786,666,667
					Income from rental for 30 years			283,200,000		
					Investment Cost from Land Acquisition and Infra			69,540,000		
					Revenue for Zoning 2	Per Annum	213,660,000	Per Month		593,500

Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016
Catatan: Income dari land-rent, cost yang keluar hanya dari Land Acquisition.

TABEL 4.21 Kesimpulan Analisis Finansial per Tahap

Kesimpulan Analisis Finansial per Tahap	
TAHAP 1 Total biaya pengembangan yang diperlukan untuk mengembangkan zona 3 dan zona 6 adalah sebesar Rp.1.146.284.000.000 dengan pendapatan dari sewa lahan diperkirakan sebesar Rp.390.421.000.000 per tahun (atau sebesar Rp.1.084.502.778 per bulan).	TAHAP 2 Total biaya pengembangan yang diperlukan untuk mengembangkan zona 4 dan 5 adalah sebesar Rp.662.267.000.000 dengan pendapatan dari sewa lahan diperkirakan sebesar Rp.303.901.000.000 per tahun (atau sebesar Rp.844.169.444 per bulan).
TAHAP 3 Total biaya pengembangan yang diperlukan untuk mengembangkan zona 1 adalah sebesar Rp.480.492.000.000 dengan perkiraan pendapatan dari penjualan lahan untuk kawasan hunian adalah sebesar Rp.335.064.000.000 (atau sebesar Rp.4.600.000 per meter persegi tanah).	TAHAP 4 Total biaya pengembangan yang diperlukan untuk mengembangkan zona 2 adalah sebesar Rp.481.340.000.000 dengan pendapatan dari sewa lahan diperkirakan sebesar Rp.213.660.000.000 per tahun (atau sebesar Rp.593.500.000 per bulan).
KESELURUHAN Total biaya yang harus dikeluarkan untuk pengembangan ini adalah sebesar Rp.386.416.000.000 dengan total pendapatan Rp.1.602.060.000.000. Dengan demikian akan diperoleh pendapatan bersih sebesar Rp.1.215.643.400.000. Melalui perhitungan, diperoleh IRR adalah sebesar 313% dengan NPV sebesar Rp. 465.894.693.120 (dengan tingkat suku bunga 14%) dan payback period selama 2 tahun. Melihat hasil konsolidasi tersebut, dari segi keuangan, pengembangan lahan di kawasan prioritas dapat dikatakan sangat layak yang dapat ditunjukkan dengan angka IRR yang sangat tinggi dan NPV yang cukup besar dan waktu pengembalian yang sangat singkat.	

Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016

TAHAPAN KERJASAMA

Pemerintah perlu melakukan pembebasan lahan untuk memberikan *attractiveness* investasi kepada pihak ketiga, di mana pembebasan lahan menjadi penting untuk mempermudah implementasi pengembangan pada area prioritas 40 ha di kawasan perkotaan Sarbagita. Selain itu, infrastruktur juga perlu dibangun, sehingga dapat membangun kepercayaan pihak ketiga atau investor untuk pengembangan kawasan prioritas terpilih.

Pemerintah pusat dapat turut membantu dalam melakukan pengembangan untuk beberapa spot pengembangan khususnya fasilitas yang dapat dikembangkan dan dapat berdampak langsung kepada seluruh pengembangan.

Potensi pengembangan yang dapat dilakukan adalah museum dan pusat seni dan budaya yang berada di zona 3 dan zona 6 yang merupakan zona kawasan wisata. Pemerintah memerlukan dana untuk investasi sebesar Rp.555.442.750.000 atau dengan minimal pembebasan lahan hanya setengah daripada keseluruhan pengembangan atau sekitar 22,8

ha dengan total investasi sebesar Rp. 394,284,750,000 (lihat Tabel 4.22 dan 4.23 untuk alternatif 1 dan 2)).

TABEL 4.22 Tahapan Pengembangan Pemerintah Alternatif 1

No	Item	Luas (m ²)	Nilai (Rp.)	Nilai Per m ² (Rp.)
1	Akuisisi Lahan	456,250	322,316,000,000	706,446
2	Infrastruktur	127,619	31,904,750,000	250,000
3	Pengembangan Museum	18,704	56,112,000,000	3,000,000
4	Pengembangan Pusat Budaya & Seni	48,370	145,110,000,000	3,000,000
Total			555,442,750,000	

Sumber: Hasil olahan penyusun, 2016

TABEL 4.23 Tahapan Pengembangan Pemerintah Alternatif 2

No	Item	Luas (m ²)	Nilai (Rp.)	Nilai per m ² (Rp.)
1	Akuisisi Lahan	228,125	161,158,000,000	706,446
2	Infrastruktur	127,619	31,904,750,000	250,000
3	Pengembangan Museum	18,704	56,112,000,000	3,000,000
4	Pengembangan Pusat Budaya & Seni	48,370	145,110,000,000	3,000,000
Total			394,284,750,000	

Sumber: Hasil Olahan penyusun, 2016

I

KESIMPULAN

STUDI KELAYAKAN DAN PRADESAIN

Kawasan prioritas Sarbagita dipilih melalui proses pemilihan dengan kriteria yang sesuai dengan Rencana Pengembangan Sarbagita. Proses yang telah dilakukan untuk pengembangan Kawasan Sarbagita adalah sebagai berikut:

1. Penentuan kriteria pemilihan kawasan prioritas
2. Pemilihan kawasan prioritas dari beberapa alternatif dengan menggunakan kriteria-kriteria pemilihan kawasan prioritas
3. Penentuan area pradesain di dalam kawasan prioritas terpilih
4. Melakukan studi kelayakan yang terdiri dari tahapan analisis pada aspek site/lokasi; aspek legalitas; aspek sosial, kultur dan ekologi; dan aspek pasar (*market*) dan turis

5. Membuat desain area pradesain terpilih berdasarkan hasil analisis studi kelayakan
6. Hasil desain fungsi bangunan di area pradesain di studi kelayakan kembali dianalisis menggunakan analisis aspek finansial dan produktivitas
7. Melengkapi desain fungsi bangunan yang sesuai studi kelayakan sebelumnya dan
8. Menentukan tahapan-tahapan pengembangan untuk fungsi bangunan pada area pradesain

Kriteria pemilihan kawasan prioritas fungsinya adalah untuk membandingkan kawasan prioritas 1 dengan yang lain menggunakan variabel yang setara atau sama. Masing-masing kriteria pemilihan (variabel) memiliki bobot dan nilai yang kemudian selanjutnya akan ditentukan skor atau nilainya untuk menentukan kawasan prioritas terpilih berdasarkan skor tertinggi.

Kriteria pemilihan terdiri dari 10 (sepuluh) kriteria:

1. Kawasan berdekatan dengan jalan penting atau utama
2. Kawasan memiliki batas fisik yang jelas
3. Kemudahan suplai air bersih
4. Kemudahan sarana IPAL
5. Kemudahan akses dengan sarana TPA atau TPS
6. Lingkungan sekitar memiliki fungsi yang beragam
7. Lingkungan sekitar memiliki fungsi yang berdaya tarik
8. Kawasan yang berada dalam kawasan yang dapat dibangun dan dikembangkan
9. Berada dalam kawasan yang aman dari bencana alam
10. Dilewati transportasi umum

Selanjutnya ditentukan empat buah alternatif kawasan prioritas di kategori kawasan prioritas 1, dan 1 kawasan prioritas di kategori kawasan prioritas 2 yang berlokasi di Kabupaten Tabanan. Alternatif kawasan prioritas 1 yaitu:

1. Alternatif 1 berlokasi di Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar;
2. Alternatif 2 berlokasi di Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar;
3. Alternatif 3 berlokasi di Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar; dan
4. Alternatif 4 berlokasi di Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar.

Kawasan prioritas 1 menggunakan sistem scoring yang selanjutnya diuji kelayakannya melalui studi kelayakan. Berdasarkan sistem scoring dengan menggunakan variabel yang telah ditentukan, maka kawasan prioritas 1 alternatif 3 terpilih dengan skor tertinggi, dibanding tiga alternatif yang lain. Kawasan prioritas terpilih berlokasi di Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar dengan luasan sebesar 689 ha dan luasan area pradesain di dalamnya sebesar 45,20 ha. Setelah melalui studi kelayakan dari berbagai aspek, maka di area pradesain diusulkan beberapa fungsi bangunan:

1. Pusat budaya, yaitu: galeri, workshop, sekolah seni, dan budaya dan mess;
2. Gedung serbaguna;

3. Pusat jajanan makanan tradisional;
4. Hotel bintang 4 dan resort;
5. Museum;
6. Inner court dan amfiteater;
7. Outbond dan camping area;
8. Perumahan atau real estate;
9. Pusat kegiatan (bangunan pusat kegiatan dalam kawasan prioritas); dan
10. Pemerajan (pura).

Studi kelayakan terdiri dari analisis pada aspek site/lokasi, legalitas, sosial, kultur, dan ekologi, pasar (*market*), dan turis. Hasil akhir dari studi kelayakan ini adalah zoning untuk masing-masing fungsi bangunan atau kegiatan yaitu:

1. Zona 1 : Fasilitas
2. Zona 1A : Perumahan
3. Zona 1B : Perumahan
4. Zona 2 : Fasilitas
5. Zona 2A : Hotel dan resort
6. Zona 2B : Permukiman eksisting dan *rental houses*
7. Zona 3 : Rekreasi dan wisata
8. Zona 3+6 : Rekreasi, wisata dan campuran (komersial + rekreasi)
9. Zona 4 : Campuran (pendidikan + komersial)
10. Zona 4+5 : Komersial
11. Zona 5 : Komersial
12. Zona 6 : Campuran (komersial + rekreasi)

Berdasarkan zoning tersebut maka penempatan fungsi bagian tiap zoning yaitu:

1. Zona 1 : Sungai, penghijauan DAS (eksisting) dan fasilitas perumahan
2. Zona 1A : Perumahan/real estate
3. Zona 1B : Perumahan/*real estate*
4. Zona 2 : Outbond dan camping area
5. Zona 2A : Resort
6. Zona 2B : Permukiman eksisting dan rental houses
7. Zona 3 : Gedung serbaguna, inner court, dan amfiteater
8. Zona 3+6 : Rekreasi, wisata dan campuran (komersial + rekreasi)
9. Zona 4 : Insitut kesenian dan budaya
10. Zona 4+5 : Hotel bintang 5
11. Zona 5 : Pusat jajanan makanan tradisional
12. Zona 6 : Museum dan pusat budaya

Hasil penyusunan fungsi bangunan sesuai zoning dianalisis kembali untuk mengetahui aspek pasar (*market*) dan produktivitas. Hasil dari analisis studi kelayakan aspek pasar yaitu

lokasi berpotensi besar untuk dikembangkan menjadi area komersial, pendidikan, hunian, dan juga pariwisata yang tetap berorientasi terhadap kepentingan Kabupaten Gianyar yang mendeklarasikan diri menjadi Kawasan Pusaka.

Hasil akhir seluruh tahapan pengembangan yaitu pelaksanaan pembangunan yang diusulkan selama 9 tahun yang terbagi menjadi 4 tahap, sesuai dengan pengelompokan karakter fungsi bangunan dan kegiatannya. Berdasarkan hasil studi kelayakan finansial, pengembangan lahan di kawasan prioritas seluas 45 ha di Kecamatan Blahbatuh, Gianyar dapat dikatakan layak yang dapat ditunjukkan dengan angka IRR yang sangat tinggi dan NPV yang cukup besar dan juga waktu pengembalian yang singkat untuk luas 45 ha, yaitu 9 tahun. Berikut ini ditampilkan sejumlah dokumentasi lapangan kami di Bali.

Dokumentasi Lapangan — Bali, 2016



Daftar Pustaka

- Amati, M. (2008). *Urban Green Belts in the Twenty-First Century*. England: Ashgate Publishing Limited.
- Bappeda Kab. Gianyar. (2016). Hasil Rapat Kerja: *Fungsi di Kawasan Kab. Gianyar*.
- Bappeda Kab. Gianyar. (2012). *Rencana Penggunaan Lahan dalam RTRW*.
- Badan Pertanahan Nasional Kab. Gianyar. (2012).
- Badan Pertanahan Nasional Kab. Lombok Tengah. (2011). *Pengukuran dan Pemetaan Waduk Batujai*
- BPS Prov. Bali. (2015). *Bali dalam Angka*
- BPS dan Bappeda Lombok Tengah. (2013). *Lombok Tengah dalam Angka*
- Budihardjo, Eko. (1983). *Menuju Arsitektur Indonesia*, Alumni, Bandung.
- Firley, E., & Gron, K. (2013). *The Urban Masterplanning Handbook*. Chichester: A John Wiley and Sons, Ltd, Publication.
- Golany, G. (1976). *New-Town Planning: Principles and Practice*. New York: John Wiley & Sons, Inc.
- Heinelt, H., & Kubler, D. (2005). *Metropolitan Governance : Capacity, democracy, and the dynamics of place (eds)*. Routledge.
- Laboratorium Universitas Mataram. (2015). *Hasil Uji Kualitas Air Waduk Batujai*
- OECD. (2001). *Cities For Citizens, Improving Metropolitan Governance*. Paris: OECD (Organisation for Economic Co-Operation and Development) Publication.
- Pemda Gianyar. (2015). *Profil Kabupaten Gianyar Tahun 2015*.
- Pemkab. Lombok Tengah. (2011). *RTRW Kabupaten Lombok Tengah*
- Pemkab. Lombok Tengah. (2011). *Standar Satuan Harga Pemkab. Lombok Tengah*
- Pemprov. Bali. (2009). *RTRW Provinsi Bali 2009-2029*
- BPIW-PUPR. (2015). *Rencana Pengembangan Kawasan Sarbagita*
- Salet, W., Thornley, A., & Kreukel, A. (2003). *Metropolitan Governance and Spatial Planning, Comparative Case Studies of European City-Regions*. London: Spon Press.
- Standar Nasional Indonesia. (2015)
- SNI 6989.57-2008. (2008). *Air dan Air Limbah*
- Woolley, H. (2003). *Urban Open Spaces*. London: Spon Press.
- www.sportourism.id. (2018)
- www.traveloka.com. (2016)

