

BAB I

PENDAHULUAN

I.I. Latar Belakang

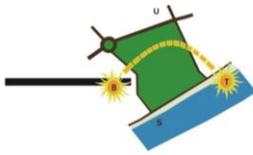
I.I.I. Latar Belakang Pengadaan Proyek

Balikpapan adalah kota daerah tingkat dua yang berada di Propinsi Kalimantan Timur yang wilayahnya berbatasan dengan Kabupaten Kutai Kartanegara di sebelah utara, dengan Kabupaten Penajam Paser Utara disebelah barat, dengan Selat Makassar di sebelah barat dan timur. Luas wilayah 503,30 km² yang meliputi lima kecamatan.

Dengan adanya dukungan sarana transportasi udara dan laut yang berskala internasional menjadikan kota Balikpapan sebagai pintu gerbang Propinsi Kalimantan Timur dengan perkembangan penduduk 1,71% per tahun. Banyaknya perusahaan multinasional yang beroperasi dan beraktivitas pada kota ini memicu perkembangan kota dengan pesat.

Perkembangan di sektor industri dan perdagangan merupakan penggerak pertumbuhan perekonomian di Balikpapan dan sebagai salah satu penghubung kota yang berwilayah di Kalimantan Timur, hal ini menyebabkan Balikpapan menjadi penyalur pendistribusian barang dan jasa.

Berkembangnya perindustrian yang memicu perkembangan ekonomi menjadikan banyaknya kesempatan yang ditawarkan sehingga



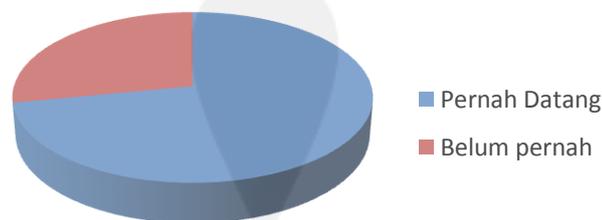
menjadikan suatu magnet kepada seluruh lapisan masyarakat dari luar untuk datang dan bahkan menetap di Balikpapan.

Bila dibandingkan dengan kabupaten dan kota lain di Kalimantan Timur, Balikpapan merupakan salah satu wilayah dengan pendapatan per kapita yang tinggi jika dibandingkan dengan beberapa kabupaten dan kota yang ada di Kalimantan Timur. PDRB per kapita Balikpapan pada tahun 2008 mencapai 50.539.490 rupiah.¹

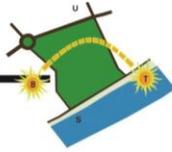
Seiring dengan laju pertumbuhan penduduk maka pemerintah mengembangkan dan memperbaiki segala sektor sebagai pendukung kehidupan masyarakat salah satunya adalah sektor pariwisata untuk memenuhi kebutuhan sarana rekreasi. Pengembangan sektor pariwisata menjadi prioritas utama yang akan dikembangkan di Balikpapan yaitu kawasan Pantai Manggar.

Tingkat popularitas Pantai Manggar sebagai tempat hiburan masyarakat :

Gambar 1.1 : Popularitas pantai manggar



¹ Bps kodya Balikpapan, 2008

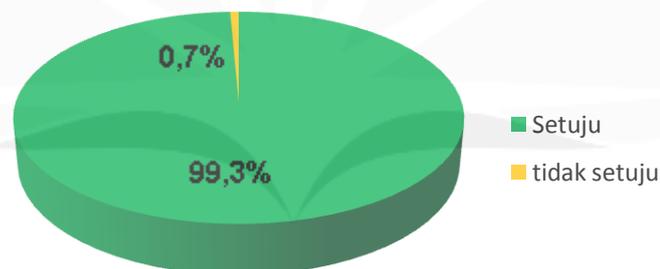


Sumber : *Studi kelayakan dan pengembangan ecowisata terpadu Balikpapan 2002*

Diagram di atas menunjukkan bahwa 88,4% masyarakat Balikpapan yang pernah mengunjungi pantai tersebut, hanya 11,6% masyarakat yang belum pernah mengunjungi pantai tersebut.²

Diagram tentang respon masyarakat, pelaku usaha, dan pengunjung mengenai rencana pengembangan kawasan wisata Pantai Manggar.

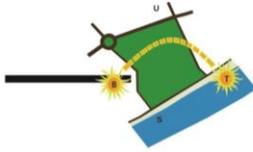
Gambar 1.2 : Tanggapan rencana pengembangan kawasan wisata pantai manggar



Sumber : *Studi kelayakan dan pengembangan ecowisata terpadu Balikpapan 2002*

Berdasarkan studi kelayakan pengembangan ekowisata kota Balikpapan tahun 2002, terlihat hasil survei yang diadakan kepada pelaku usaha serta pengunjung Pantai Manggar didapatkan bahwa 99,3% masyarakat Balikpapan setuju atas pengembangan pantai

² *Study kelayakan dan pengembangan ecowisata terpadu di pantai segara sari LEPMIDA*



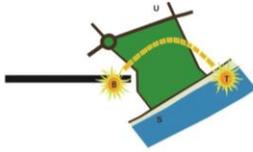
tersebut. Hanya 0,7% yang menyatakan tidak setuju, seperti yang tergambar pada diagram di atas.³

Pantai Manggar Segarasari atau yang lebih di kenal sebagai sebutan Pantai Manggar merupakan salah satu tujuan favorit yang cukup melegenda di Balikpapan. Pantai Manggar tak jarang dijadikan tempat penyelenggaraan *event-event* yang bersifat rekreatif dan menambah suasana keakraban, termasuk perayaan HUT kota Balikpapan, dimana dalam beberapa tahun terakhir pantai ini selalu menjadi wahana berlangsungnya *event* “pesta pantai”.

Pantai Manggar ramai dikunjungi oleh wisatawan baik lokal maupun yang datang dari daerah- daerah sekitar Balikpapan seperti Samarinda, Kutai Kartanegara, dan Bontang. Pantai ini terletak di kelurahan Manggar dan Teritip. Pantai Manggar dapat di capai dalam waktu 20-25 menit dari pusat kota dengan menggunakan kendaraan bermotor. Untuk angkutan umum lokasi terminal angkutan nya terletak di Manggar Baru (4km dari lokasi ke arah barat) dan Teritip (3,5 km ke arah timur).

Sehubungan dengan pemerintah Balikpapan yang berencana mengembangkan kawasan wisata Pantai Manggar maka dibutuhkan sarana dan prasarana yang dapat memadai kawasan tersebut demi mendukung kegiatan pariwisata kawasan. Di kawasan ini pemerintah mengajak berbagai investor untuk ikut serta mengelola kawasan

³ *Study kelayakan dan pengembangan ecowisata terpadu di pantai manggar oleh LEPMIDA*

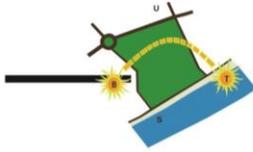


tersebut agar kawasan dapat lebih hidup dari yang ada saat ini dan juga untuk meningkatkan anggaran pendapatan daerah.

Secara visual kondisi jalan masuk menuju lokasi kawasan wisata pantai manggar cukup baik. Kontruksi terbuat dari hotmix dan masih terawat. Jumlah pergerakan belum begitu padat , karena aktifitas disekitar kawasan belum terlihat. Lahan disekitar jalan masuk berupa perladangan dan perkebunan sehingga memungkinkan untuk pelebaran jalan di masa mendatang. Panjang jalan masuk menuju pantai sekitar 700 meter dari jalan raya yang berfungsi sebagai jalan arteri primer yang menghubungkan kota Balikpapan dan samarinda.

Pantai ini terletak di kelurahan manggar dan tritip. Untuk menuju daerah tersebut dapat dilalui oleh berbagai macam angkutan. Dari pusat kota berjarak 22 kilo meter dan dari bandara sepinggan berjarak 9 kilo meter. Untuk angkutan umum lokasi terminal angkutannya terletak dimanggar baru (4 kilo meter dari lokasi kearah barat) dan teritip (3.5 kilometer diarah timur).

Sebagian besar bangunan yang berada di lokasi kawasan pantai manggar merupakan joglo-joglo penjual makanan dan minuman yang trbuat dar kayu dan beratap rumbai. Selain itu terdapat bangunan menara pengawas terbuat dari kayu dengan tinggi 5 meter, terletak dipinggir pantai. Bangunan baru yang di fungsikan sebagai kantor pengelolah belum digunakan. Sarana air bersih yang tersedia masih



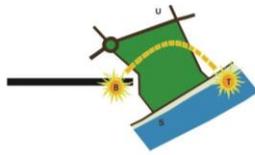
berupa menara air dari sumber air tanah yang didistribusikan ke kamar mandi dan wc setempat.⁴

Dengan sarana yang ada saat ini, fasilitas Pantai Manggar masih terbatas namun tingkat minat pengunjung sangat antusias terbukti dengan jumlah pengunjung Pantai Manggar sebanyak 3.000 – 3.900 orang perminggu, pendapatan dari kawasan pantai ini terus meningkat dari tahun ke tahunnya. Pendapatan yang ditargetkan pada tahun 2010 meningkat dua kali lipat dari target yang diharapkan. Keseriusan pemerintah terhadap investor untuk menyerahkan pengelolaan kawasan Pantai Manggar ialah dengan memperluas kawasan tersebut mulai dari yang awalnya hanya 7 hektar diperluas sampai dengan 40 hektar. Pihak bappeda pemerintah Balikpapan telah menyusun *site plan* untuk pengembangan Pantai Manggar.⁵

Adanya kebijakan pengembangan kawasan wisata yang akan dilakukan oleh pemerintah daerah setempat maka layak di rencanakan sebuah fasilitas akomodasi yang berupa hotel dan resor. Mengingat fasilitas akomodasi pada saat ini tidak terdapat di dalam kawasan Pantai Manggar segara sari, maka di butuhkan fasilitas akomodasi untuk mewadahi kegiatan pengunjung, wisatawan, keluarga, maupun rombongan.

⁴ Bpmt2t pemerintah kota Balikpapan

⁵ Korankaltim.co.id



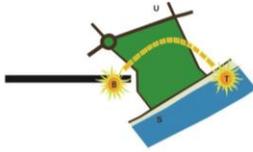
I.I.II. Latar Belakang Permasalahan

Provinsi Kalimantan Timur memiliki luas daratan 19.884.117 hektar dengan wilayah laut seluas 1.021.657 hektar dengan jumlah penduduk lebih 2.8 juta jiwa, tingkat kepadatan 11.22 jiwa/km² yang didominasi kepadatan di wilayah pesisir pantai (53.35%) dan wilayah pedalaman (46.65%). Dari hasil paduserasi tahun 1999, Kalimantan Timur memiliki kawasan budidaya non kehutanan (KBNK) seluas 5.170.784,60 hektar, kawasan budidaya kehutanan (KBK) seluas 9.774.753,19 hektar, hutan lindung 2.816.319,73 hektar, cagar alam 1.478.367,79 hektar, taman hutan raya 71.099,80 hektar, Taman Nasional 204.399,06 hektar, hutan produksi 25.786,38 hektar.

Tipe hutan di Kalimantan mencakup hutan bakau, hutan rawa gambut dan hutan rawa air tawar, hutan kerangas, hutan Dipterocarpaceae dataran rendah, hutan kayu besi (ulin), hutan pada batu kapur dan tanah ultra basa, hutan bukit Dipterocarpaceae dan beberapa formasi hutan pegunungan. Kalimantan memiliki lebih dari 3.000 pohon, termasuk 267 jenis Dipterocarpaceae, lebih dari 2.000 jenis angrek dan lebih dari 1.000 jenis pakis, lebih dari 146 jenis rotan, dan pusat distribusi karnivora kantung semar.⁶

Tidak kurang dari 2,5 juta ha telah di berikan bagi perkebunan besar kelapa sawit (terdapat tidak kurang 145 perkebunan besar swasta dengan luas 1,8 juta ha memperoleh ijin dari Bupati/Walikota, dimana

⁶ <http://timpakul.web.id/tataruang-4.html>



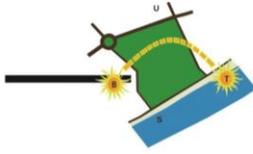
34 perusahaan dengan luas 380 ribu hektar telah memiliki Hak Guna Usaha (HGU), dan baru seluas 187 ribu hektar yang berproduksi), 1,5 juta ha bagi pertambangan, 8,1 juta ha bagi perusahaan hutan (6,4 juta ha HPH (88 perusahaan) dan 1,7 juta ha HTI (25 perusahaan)). Sementara luas lahan pertanian kian menurun, yaitu hanya sekitar 141 ribu ha yang panen pada tahun 2005.⁷

Berbagai aktivitas pembangunan hingga saat ini telah berkontribusi pada hilangnya berbagai keanekaragaman hayati dari wilayah ini. Sebagian besar kawasan hutan telah berubah menjadi hamparan lahan kritis. Balai Pengelolaan Daerah Aliran Sungai Mahakam-Berau (BPDAS Mahakam-Berau) menyatakan bahwa lahan kritis di Kalimantan Timur telah mencapai luasan 6.402.471 hektar yang diakibatkan oleh kebakaran hutan, pembalakan liar, serta pembukaan lahan untuk pemukiman dan kepentingan sektor lainnya. Setiap tahunnya tidak kurang dari 350.000 hektar hutan yang terdegradasi di berbagai wilayah di provinsi ini.⁸

Kondisi tersebut kemudian berimplikasi pada terjadinya bencana ekologis, seperti banjir, tanah longsor dan kekeringan yang semakin kerap terjadi di berbagai kawasan di Kalimantan Timur. Hingga pada bulan Mei-Juni 2007, berbagai kawasan di Kutai Barat, Kutai Kartanegara, Kutai Timur dan Berau mengalami peristiwa bencana

⁷ <http://timpakul.web.id/tataruang-4.html>

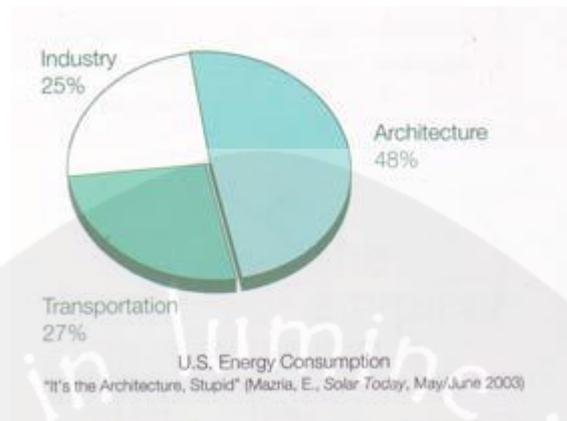
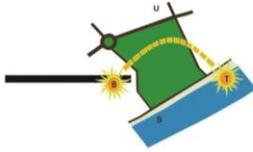
⁸ <http://timpakul.web.id/tataruang-4.html>



banjir yang sangat luas dengan waktu yang lebih lama di bandingkan kejadian banjir pada tahun-tahun sebelumnya.

Kerusakan alam yang secara ekologis sudah demikian parah, kini sudah saatnya di pikirkan dengan pendekatan dengan pengertian kearah ekologi. Manusia di harapkan menjaga dan memelihara kelestarian alam, pada setiap kegiatannya terutama yang berkaitan sumber daya alam. Upaya tersebut harus di lakukan oleh setiap manusia di segala kegiatannya untuk menyelamatkan kualitas alam yang akan menjamin kualitas hidup manusia Pada setiap rancangan kegiatan manusia termasuk rancangan bangunan di harapkan juga berpihak pada keselarasan dengan alam, melalui pemahaman terhadap alam. Pemahaman terhadap alam dengan menggunakan pendekatan ekologis d iharapkan mampu menjaga keseimbangan alam. Demikian pula pada rancangan bangunan secara arsitektur sangat perlu keselarasan dengan alam karena secara global bangunan di perkirakan menggunakan 50% sumber daya alam, 40% energy dan 16% air, mengeluarkan emisi CO2 sebanyak 45% dari emisi yang ada. Rancangan arsitektur juga mengubah tatanan alam menjadi tatanan buatan manusia dengan sistim sistim dan siklus-siklis rancangan manusia yang tidak akan pernah identik dengn sistimsistim dan siklus-siklus alam.

Gambar 1.3 : Penggunaan energi industri



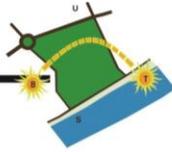
Sumber : *"it's the architecture stupid"* (maria E, solar today, may/june 2003)

Oleh karena itu pendekatan rancangan bangunan yang ekologis, yaitu memahami dan selaras dengan perilaku alam di diharapkan dapat memberi kontribusi yang berarti bagi perlindungan alam dan sumber daya di dalamnya sehingga mampu membantu mengurangi dampak pemanasan global.⁹

Arsitektur yang ekologis akan tercipta apabila dalam proses berarsitektur menggunakan pendekatan desain yang ekologis (alam sebagai basis desain). Proses pendekatan desain arsitektur yang menggabungkan alam dengan teknologi, menggunakan alam sebagai basis design, strategi konservasi, perbaikan lingkungan, dan bisa di terapkan pada semua tingkatan dan skala untuk menghasilkan suatu bentuk bangunan, lansekap, permukiman dan kota yang revolusioner dengan menerapkan teknologi dalam perancangannya.¹⁰

⁹ I Ketut Canadarma, dosen Jurusan Arsitektur, Fakultas Desain dan Teknik Perencanaan, Univ. Pelita Harapan

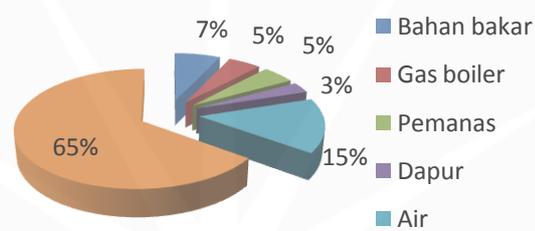
¹⁰ Sukawi, Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang



Hotel merupakan salah satu industri sebagai pengguna energi terbesar. Tingginya tingkat pemakaian energi yang di gunakan pada hotel terutama energi listrik, karena energi listrik merupakan sumber daya utama dalam hal oprasional hotel untuk menjalankan AC, lampu, komputer dan peralatan lainnya.

Di bawah ini merupakan grafik penggunaan utilitas di hotel :

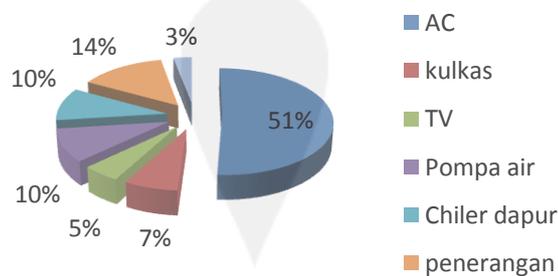
Gambar 1.4 : prosentase penggunaan energi pada hotel



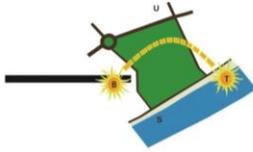
Sumber : *artikel, mengajak tamu ramah lingkungan dihotel*

Grafik di bawah ini adalah contoh penggunaan energy listrik pada hotel :

Gambar 1.5 : Distribusi komsumsi listrik pada hotel



Sumber : *artikel, mengajak tamu ramah lingkungan dihotel*

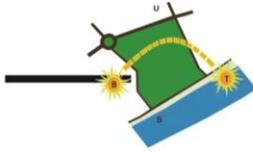


Dari dua grafik di atas menunjukkan penggunaan energi paling besar adalah energy listrik yang digunakan untuk penghawaan udara buatan AC sebesar 51%, penggunaan penerangan buatan sebesar 14% dan penggunaan air sebesar 15%.

Dari sumber penggunaan air pada sebuah hotel menunjukkan penggunaan air rata-rata adalah : 250-300 liter per orang tamu per hari dan 120-150 liter per karyawan per hari.

Penggunaan penghawaan dan pencahayaan buatan di gunakan untuk mendapatkan kenyamanan dalam ruang yang mengakibatkan boros energi. Hal yang dapat diterapkan untuk menghemat energi dan pengkondisian lingkungan dalam bangunan dapat dilakukan dengan pendekatan arsitektural yaitu dengan perencanaan bangunan yang mempertimbangkan orientasi matahari dan arah angin, pemamfaatan elemen arsitektural, dan pemaamfatan elemen-elemen lanskap pada luar bangunan sehingga dapat meminimalkan penggunaan energi siang hari.

Penghematan penggunaan air pada hotel dapat diterapkan dengan membuat perangkat air hujan untuk menampung sehingga dapat difungsikan untuk menyiram toilet dan menyiram tanaman pada area lingkungan hotel. Sebagai gambaran betapa besar penghematan air PDAM bila air hujan digunakan untuk menyiram kloset. Penggunaan air di hotel untuk menyiram kloset sekitar 30 liter per hari per kamar.



Bila jumlah kamar adalah 100 kamar, maka jumlah air yang dapat dihemat adalah 3000 liter per hari atau 90 meter kubik per bulan.

Dalam hal mengurangi kerusakan lingkungan maka pendekatan arsitektur ekologi akan di terapkan pada perencanaan hotel resor di kawasan pantai manggar segara sari. Perencanaan hotel resor di pantai segarasari ini nantinya akan menyesuaikan keadaan lingkungan, iklim dan budaya setempat sehingga dapat menyatukan antara bangunan dan lingkungan melalui penerapan arsitektur ekologi yang hemat energi.

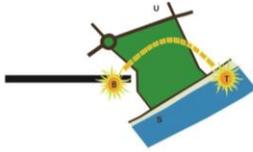
Hemat energy yang diterapkan pada bangun ini ialah bagaimana mengurangi pemakaian energi listrik yang bersumber dari listrik PLN melalui perencanaan dan perancangan bangunan hemat energi dengan alam sebagai basis desain, serta mengantikan sumber energi yang ramah lingkungan.

I.II. Rumusan Masalah

Bagaimana wujud rancangan “*Hotel Resor di Pantai Manggar Balikpapan*” sebagai sarana akomodasi yang tanggap terhadap lingkungan melalui pengaturan tata ruang luar dan tata ruang dalam dengan penerapan arsitektur ekologi yang hemat energi ?

I.III. Tujuan dan Sasaran

I.III.I. Tujuan



Merencanakan dan merancang sebuah hotel dan resor di kawasan Pantai Manggar yang dapat melengkapi fasilitas di kawasan ini sehingga dapat menampung kegiatan-kegiatan, kebutuhan, sarana akomodasi pengunjung luar maupun lokal.

I.III.II. Sasaran

Tersusunya konsep perencanaan dan perancangan sebuah hotel dan resor di Kawasan Pantai Manggar yang dapat menampung kegiatan-kegiatan kebutuhan sarana akomodasi pengunjung luar maupun lokal.

I.IV. Lingkup Pembahasan

I.IV.I. Lingkup Subtansial

Merencanakan dan merancang *hotel dan resor* berdasarkan standar dan prinsip-prinsip perencanaan dan klasifikasi dengan kategori bangunan multi massa beserta perancangan tapak lingkungan sekitar.

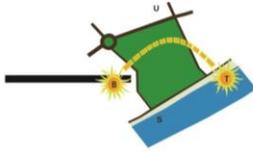
I.IV.II. Lingkup Spansial

Secara administratif rencana tapak yang akan di gunakan terdapat di Kota Balikpapan yang merupakan perencanaan kawasan pariwisata terpadu yaitu kawasan wisata pantai manggar.

I.V. Metode Pembahasan

Metode pembahasan dan pencarian data dilakukan dengan metode berikut

:

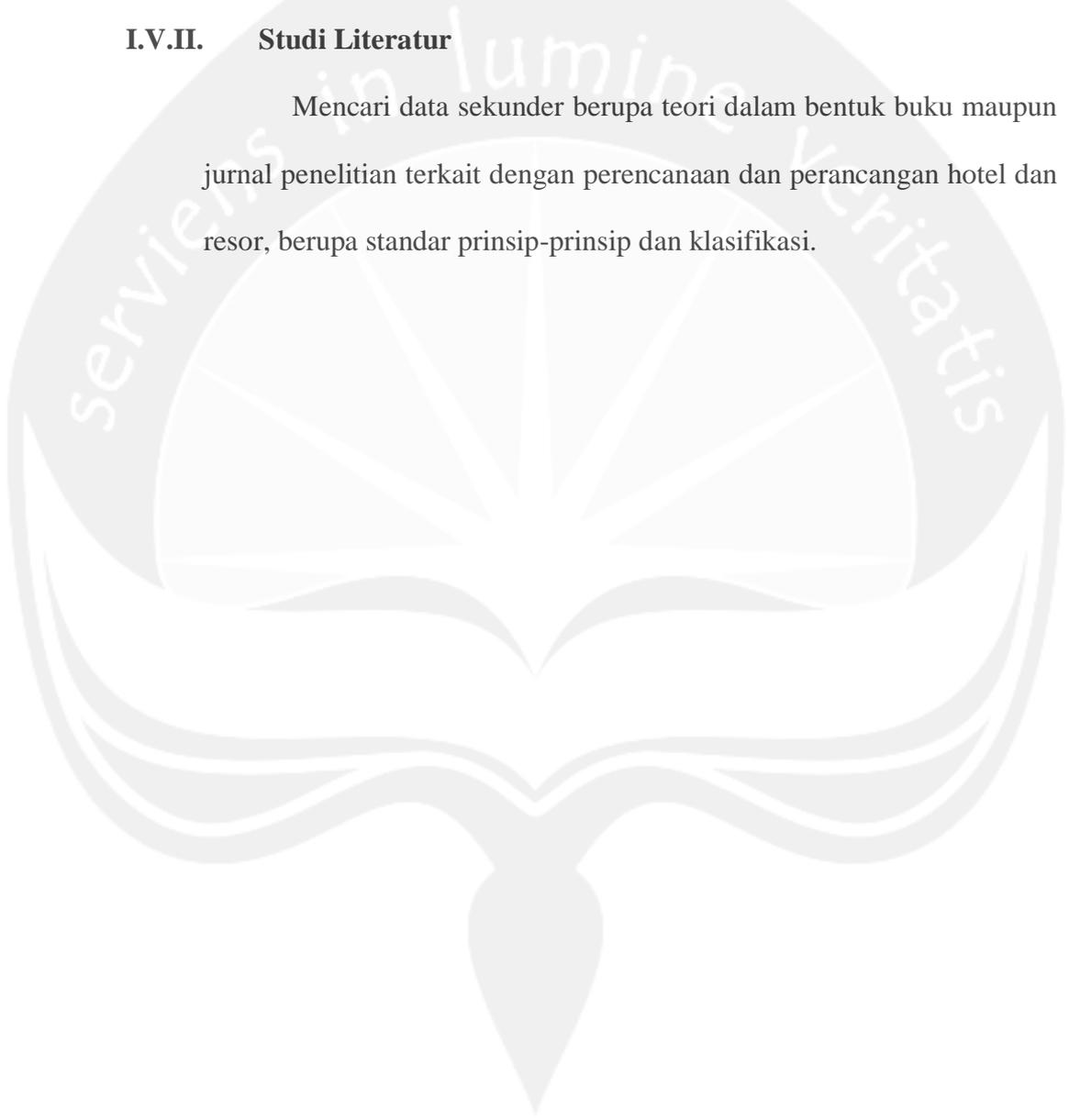


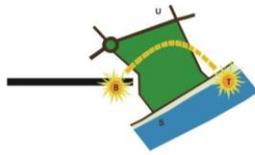
I.V.I. Ovservasi Lapangan

Mengamati dan meneliti langsung langsung dilapangan yang merupakan area pengembangan fasilitas pariwisata sesuai dengan *master plan* kota Balikpapan yang telah ditetapkan.

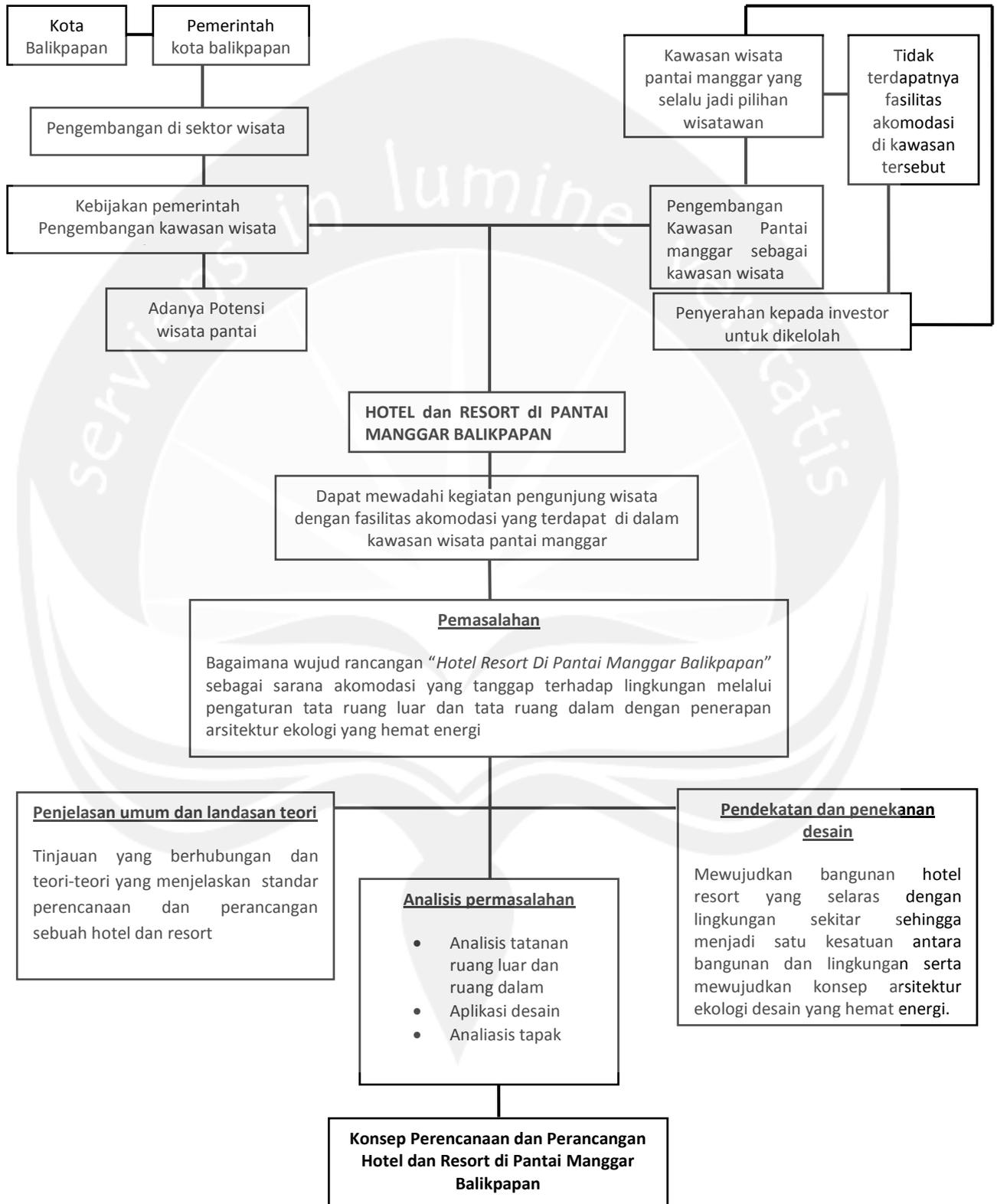
I.V.II. Studi Literatur

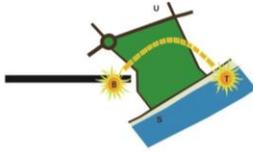
Mencari data sekunder berupa teori dalam bentuk buku maupun jurnal penelitian terkait dengan perencanaan dan perancangan hotel dan resor, berupa standar prinsip-prinsip dan klasifikasi.





I.V.III. Alur Pemikiran





I.VI. Sistematika Pembahasan

Bab 1 Pendahuluan

Menguraikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan saran, lingkup pembahasan, metode pembahasan dan sistematika pembahasan.

Bab 2 Tinjauan Hotel dan Resor di Balikpapan

Menguraikan tinjauan umum dan pengertian hotel dan resor, standar pelayanan minimum, prinsip-prinsip perencanaan dan Menguraikan tentang tinjauan kota Balikpapan mengenai peraturan, kebijakan tata guna lahan dan sarana dan prasarana kota.

Bab 3 Tinjauan Arsitektur ekologis

Menguraikan tentang tinjauan arsitektur ekologis mengenai prinsip-prinsip bangunan ekologis hemat energi.

Bab 4 Analisis Perencanaan dan Perancangan.

Berisi tentang analisis perencanaan dan perancangan yang mendukung proses pemecahan permasalahan yang menghasilkan suatu pendekatan perancangan.

Bab 5 Konsep Perencanaan dan Perancangan

Membahas mengenai perencanaan yang meliputi program ruang, lokasi dan tapak terpilih, dan konsep-konsep perancangan.