



BAB III

TINJAUAN KOTA ADMINISTRATIP TARAKAN

Tarakan adalah sebuah pulau yang terletak disebelah timur Laut Tanjung Selor Ibukota Kabupaten Dati II Bulungan. Dahulu kala pulau ini merupakan tempat persinggahan para nelayan, tempat pertukaran barang dan tempat pertemuan masyarakat dari kerajaan Bulungan di Salim Batu dengan masyarakat dari kerajaan Tidung di Malinau.

Asal muasal nama (sebutan) Tarakan adalah dari bahasa suku Tidung, yakni "Ngakan" yang berarti makan dan "Tarak" berarti ketemu. Kata makan merupakan indikasi bahwa para nelayan sering istirahat dan makan di pulau tersebut. Oleh karena letak pulaunya indah dan strategis para pelayar tentulah mempunyai daya tarik tersendiri bagi para pelaut, sehingga menjadikannya sebagai kawasan pertemuan. Tidak saja pulau Tarakan sebagai kawasan pertemuan manusia, tetapi juga pertemuan dua sungai besar (sungai Kayan, dan sungai Sesayap), serta sebuah sungai kecil (sungai Sekatak) ketiga sungai ini bertemu dan bermuara diperairannya. Tarakan yang tadinya hanya sebagai pulau pertemuan di

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 47 Tahun 1981 Kecamatan Tarakan ditingkatkan statusnya menjadi Kota Administratif (Kotif), yang diresmikan oleh Menteri Dalam Negeri pada tanggal 23 Maret 1982.

III.1. KONDISI WILAYAH

III.1.1. Geografi

Letak Pulau Tarakan adalah dibagian Utara Kalimantan Timur, dipesisir pantai timur Kabupaten Bulungan, yaitu antara 3 19' - 3 20' lintang utara dan 117 34' - 117 38' bujur timur. Perbatasan wilayah meliputi :



Gambar III.1 :
Letak Pulau Tarakan

- Sebelah Utara : berbatasan dengan pesisir pantai Kecamatan Sembakung dan Kecamatan Bunyu.
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan pesisir pantai Kecamatan Tanjung Palas.

- Sebelah Barat : berbatasan dengan pesisir pantai Sesayap.
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Laut Sulawesi.

Ketinggian dari permukaan laut adalah 0-50 m, kemiringan rata-rata berkisar antara 0- $<30^{\circ}$ dan luas wilayah pulau Tarakan adalah 241,5 Km².

III.1.2. Keadaan Tanah

Umumnya terdiri dari dataran rendah yang berawa-rawa, dan terdiri dari bukit-bukit. Beberapa sungai mengalir ke laut, dengan arus yang bersifat pasang surut, yang bagian pesisir airnya terasa asin. Sungai tersebut adalah Sungai Pamusian, Sungai Mamburungan, Sungai Sebengkok, Sungai Selumit, Sungai Peningki dan Sungai Sesanip.

III.1.3. Iklim

Suhu maksimum 35° C dengan kelembaban antara 75% - 80%. Curah hujan umumnya berkisar September - Desember dengan besaran curah sekitar 829 mm. Curah hujan terendah sekitar bulan Januari - Maret dengan curah sekitar 11 mm rata-rata curah hujan setiap bulan 300 mm. Apabila turun hujan, didataran Tarakan sering diliputi kabut, sedang di daerah pantai relatif tidak ada. Antara pukul 07.00-17.31 cuaca umumnya cerah dan tidak berkabut, fajar diufuk timur terbit sekitar pukul 05.40 dan senja tiba pukul 18.40.

III.1.4. Estimit Keterbatasan Fisik Wilayah.

1. Dataran rendah hanya sebagian kecil, yaitu hanya sepanjang pantai, sehingga kemungkinan perluasan kota memanfaatkan dataran tinggi.
2. Kemampuan daya dukung tanah terhadap beban yang ada di atasnya relatif terbatas, karena sifat tanah dengan kemiringan yang relatif tinggi khususnya tanah-tanah permukaan yang mudah terkikis/erosi.
3. Curah hujan yang cukup tinggi dan "catchment" aliran air permukaan yang kritis tidak seimbang dengan sistem drainase alam yang tersedia menyebabkan

terjadinya areal yang rawan terhadap banjir dan kemungkinan terjadinya tanah longsor.

4. Tarakan termasuk 25 kawasan rawan gempa di Indonesia.

III.2. ABSTRAKSI KONSTELASI PENDUDUK

Jumlah penduduk Kotif Tarakan pada tahun 1994 adalah 96.109 jiwa, dengan perincian Warga Negara Indonesia (WNI) 94.675 jiwa dan Warga Negara Asing (WNA) 1.434 jiwa: sejumlah 20.503 Kepala Keluarga (KK) yang terdiri dari WNI 20.169 KK dan WNA 334 KK. Jenis kelamin laki-laki 46.680 jiwa dan perempuan 49.429 jiwa, laki-laki WNI 45.933 jiwa dan laki-laki WNA 747 jiwa. Perempuan WNI 48.742 jiwa dan perempuan WNA 687 jiwa.

Adapun tingkat kepadatan penduduk di tahun 1992 rata-rata adalah 352 per km². Disamping itu tingkat pertumbuhan penduduk rata-rata pertahun 15,82%.¹

III.2.1. Keadaan sosial ekonomi penduduk

a. Aspek ekonomi

Dengan melihat keadaan Kotif Tarakan, peningkatan perekonomian wilayah perlu diupayakan adapun strategi pengembangan tersebut diperlukan langkah sebagai berikut :

- Diperlukan pengembangan seoptimal mungkin pada sektor perdagangan, jasa dan pertanian.
- Pengembangan sektor perdagangan perlu ditunjang oleh pengembangan sektor pendukung dan sarana lainnya. Misalnya sarana dan prasarana transportasi, sarana jasa perdagangan yang merupan kunci keberhasilan pengembangan sektor potensial tersebut.

¹ Risalah Kota Administratif Tarakan, 1995

Mata pencaharian penduduk Tarakan yang agak menonjol adalah pada sektor perdagangan dan jasa. Umumnya terdiri dari para pedagang, pengusaha pegawai negeri/swasta/ABRI dan buruh. Kemudian diikuti pula oleh sektor pertanian, yang terdiri dari para petani kecil-kecilan, pertambakan dan nelayan.

b. Aspek Sosial

- Penyebaran fasilitas sosial diprioritaskan untuk menambah dan melengkapi terutama pada kota yang sedang dan akan tumbuh menjadi pusat pertumbuhannya dapat cepat berlangsung. Strategi ini diharapkan akan mengurangi beban yang bertatar belakang kurangnya fasilitas sosial.
- Peningkatan kualitas tenaga kerja terutama di daerah yang tingkat pendapatannya kecil agar mendapat porsi perhatian yang cukup besar, karena kendala pembangunan wilayah biasanya dilihat dari aspek sosial yang berasal dari sumber daya manusianya (human resources). peningkatan kualitas sumber daya manusia akan memberi daya kemungkinan perluasan dan pemerataan kesempatan kerja.

III.3. KEADAAN KOTIF TARAKAN

III.3.1. Kecenderungan Perkembangan Fisik

Kecenderungan perkembangan yang ada cenderung mendekati jalan dan sungai berkelompok di sekitar pusat kegiatan yang linear sepanjang daerah pesisir pantai. Adanya pengelompokan ini menimbulkan keuntungan dalam efisiensi pelayanan walaupun dilain pihak dapat menimbulkan permasalahan.

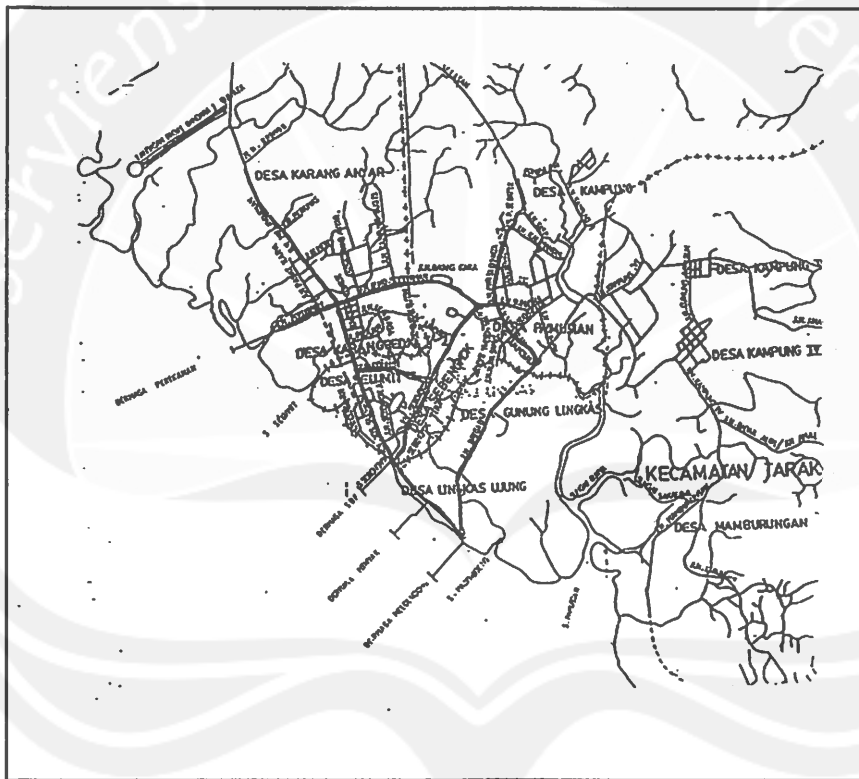
III.3.2. Kebijakan Pengembangan Kawasan Perdagangan

Kegiatan perdagangan di Kotif Tarakan yang secara historis terdiri skala regional, lokal dan lingkungan. Kegiatan perdagangan dan jasa skala regional diarahkan di sekitar Jalan Yos Sudarso dan sekitar Jalan Jend. Sudirman,

implikasinya adalah penataan pola sirkulasi lalu lintas, pengadaan ruang parkir, dan penataan bangunan.

Kegiatan perdagangan skala lokal akan dikembangkan pada tiga tempat yaitu :

- Di sekitar kawasan Simpang Tiga
- Di sepanjang Jalan Yos Sudarso
- Pada daerah Pamusian



Gambar III.2 :
Peta Kota Tarakan

III.3.3. Kegiatan Perdagangan di Kawasan Simpang Tiga

a. Perdagangan di Kawasan Simpang Tiga

Sektor perdagangan pada kawasan Simpang Tiga mempunyai peluang yang cukup besar untuk berkembang menjadi sebuah sentra primer sesuai dengan strategi perencanaan pemanfaatan kawasan Simpang Tiga.

Potensi yang mendukung perkembangan sektor ini adalah :

1. Kondisi disekitar kawasan yang telah berkembang sebagai kawasan perdagangan.
2. Sudah adanya potensial marketing yang berasal dari penduduk di sekitar lokasi.
3. Peran serta pemerintah dalam penentuan kebijaksanaan pengembangan kawasan Simpang Tiga sebagai sentra primer.

b. Jangkauan Pelayanan Fasilitas Perbelanjaan

Fasilitas perbelanjaan yang direncanakan mempunyai pelayanan tingkat distrik (skala regional). Tingkat pelayanannya ditentukan oleh jarak pencapaian dan sarana transportasi yang tersedia.

III.4. KRITERIA PEMILIHAN SITE

1. Memiliki zoning strategis

Site terletak di daerah/kawasan Simpang Tiga yang termasuk dalam batas wilayah Karang Balik, mudah dicapai dan sentris wilayah Simpang Tiga. Dalam kaitannya dengan jalur transportasi antar kecamatan, daerah ini dilalui oleh jalur transportasi yang cukup ramai, serta jalur angkutan umum kotif Tarakan yang secara tidak langsung pendukung utama di dalam menarik perhatian pengunjung untuk singgah di lokasi ini.

2. Pencapaian mudah

Pencapaian yang mudah diutamakan ruang pengunjung, yang dimaksud dengan pencapaian mudah, yaitu :

- Letak entrance site/tapak mudah dicapai pengunjung yang berkendara roda empat dan roda dua.
- Bagi pengunjung yang naik angkutan umum (angkutan kota) disediakan tempat pemberhentian sementara yang letaknya di depan ruang luar tampak muka bangunan plaza.

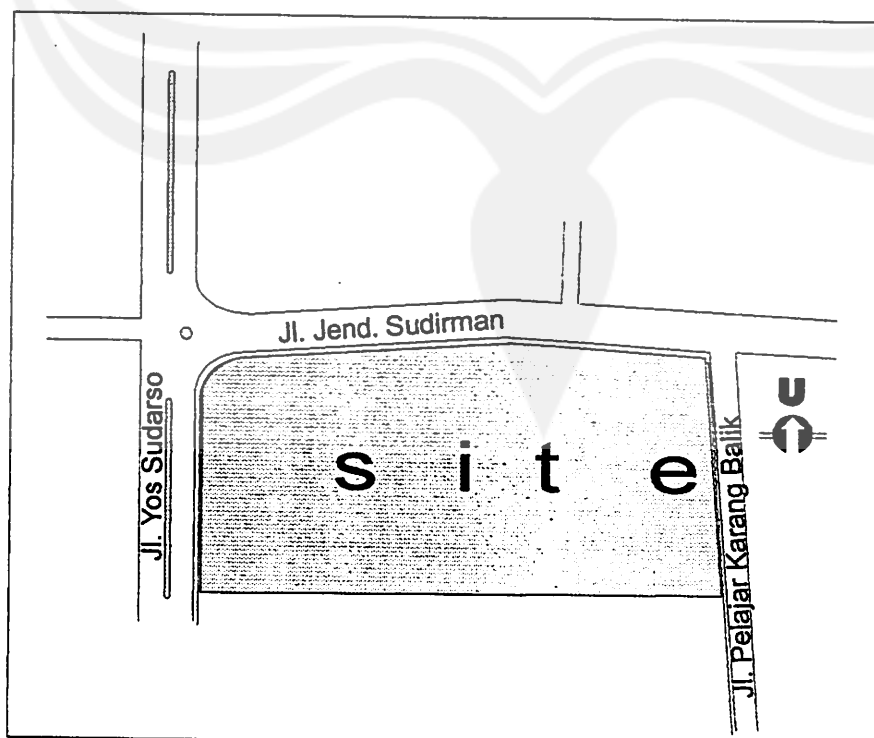
3. Luasan site cukup

Berhubungan dengan kepentingan kebutuhan ruang dan massa secara keseluruhan dari fungsi bangunan sebagai fasilitas perdagangan dan hiburan/komersial modern maka lokasi yang dipilih mempunyai luasan yang cukup untuk menampung kegiatan perdagangan/komersial modern itu.

4. Memiliki jaringan sarana dan prasarana

Tersedianya jaringan infrastruktur disekitar area akan memudahkan eksistensi bangunan itu sendiri, maka pemanfaatan jaringan ini dapat dipakai secara optimal tanpa harus membuat jaringan yang baru.

III.4.1. Site Yang Ditentukan

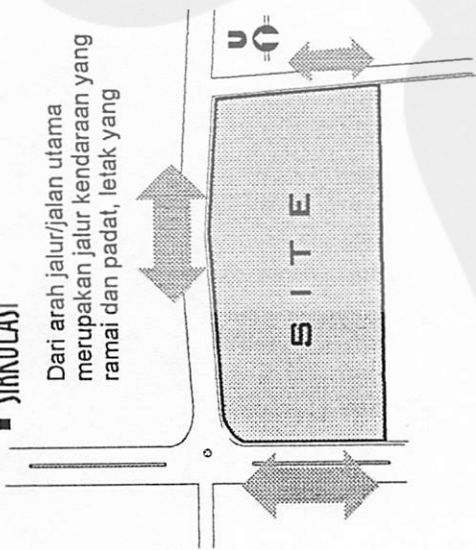


KONDISI SITE

TARAKAN PLAZA

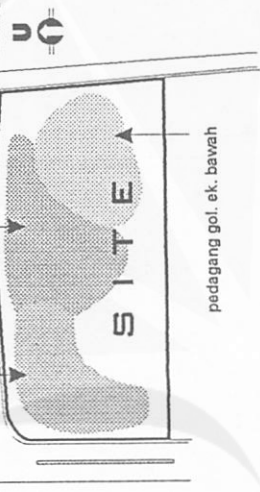
▪ SIRKULASI

Dari arah jalur/jalan utama merupakan jalur kendaraan yang ramai dan padat, letak yang



▪ ZONING

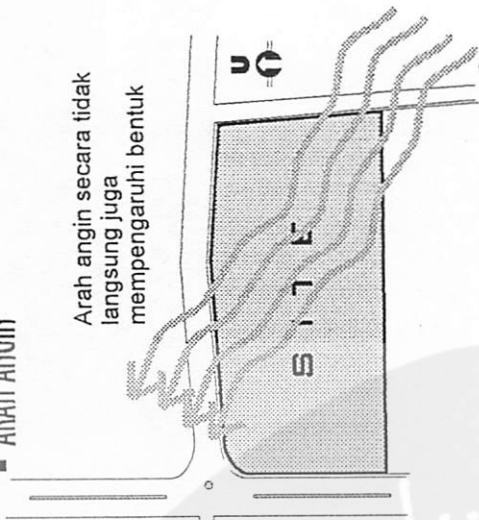
Pedagang gol. Ek. atas
pedagang gol. ek. Menengah



pedagang gol. ek. bawah

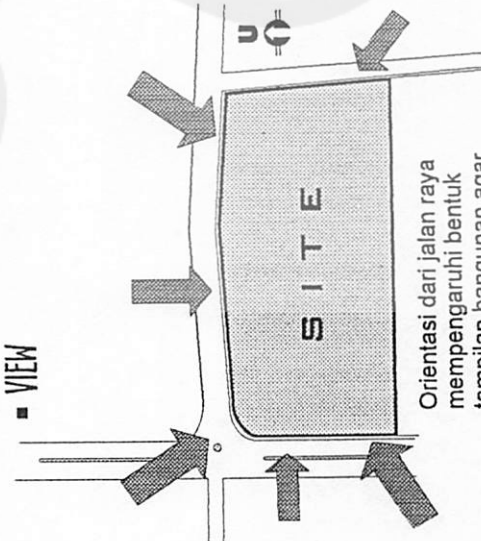
▪ ARAH ANGIN

Arah angin secara tidak langsung juga mempengaruhi bentuk



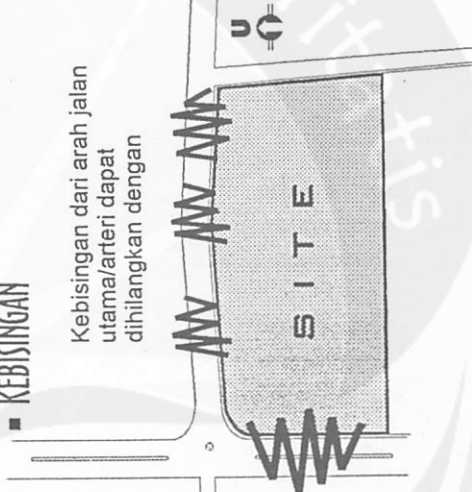
▪ VIEW

Orientasi dari jalan raya mempengaruhi bentuk tampilan bangunan agar



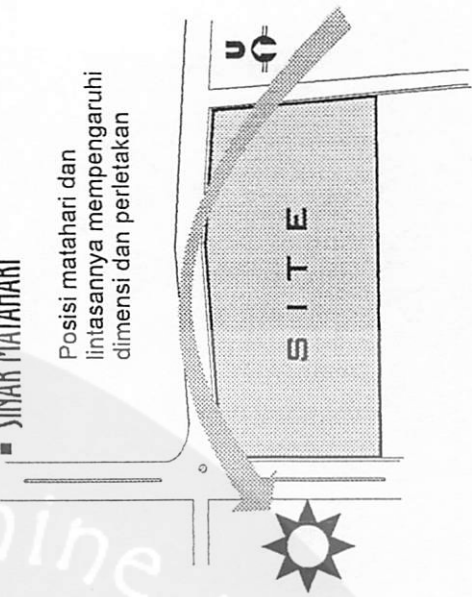
▪ KEBISINGAN

Kebisingan dari arah jalan utama/arteri dapat dihilangkan dengan



▪ SINAR MATAHARI

Posisi matahari dan lintasannya mempengaruhi dimensi dan perletakan



Gambar III.3 :
Keadaan Site

III.4.2. Keadaan Site

a. Batas Tapak :

- Sebelah Utara : Jalan Jend. Sudirman
- Sebelah Timur : Jalan Yos Sudarso
- Sebelah Selatan : Bangunan gedung Bank BNI 46
- Sebelah Barat : Jalan Tentara Pelajar

b. Luas Tapak :

- Tapak mempunyai luas \pm 2 ha.

c. Peraturan Bangunan

KDB : 40 % - 75 %

KLB : maksimum 3 - 5 lantai

d. Topografi :

Keadaan tanah sebagian besar berupa tanah rendah dan datar.

e. Kondisi Tanah :

- Struktur tanah relatif baik karena telah mengalami perbaikan.
- air tanah cukup tinggi.

f. Utilitas

Mempunyai jaringan utilitas yang dapat menunjang proyek.

III.4.3. Potensi Lokasi

a. Prasarana Lingkungan

- Jaringan jalan, terletak di sudut jalan dari perempatan jalan atau yang menghubungkan Tarakan bagian barat dan timur. Potensi fungsional setiap

sub zone ditentukan oleh lingkungan sekitarnya serta jenis dan tingkat aksesibilitasnya.

- Jaringan air bersih, penyediaan air bersih di kawasan Simpang Tiga saat ini memanfaatkan sumber air permukaan. Terdapat saluran air bersih dan Fire Hidran yang dikelola oleh PDAM.
- Pembuangan air limbah terdapat saluran buangan air limbah sistem tertutup (riol kota) yang menampung buangan dari limbah rumah tangga, perkantoran dan fungsi lainnya pada kawasan tersebut. Saluran buangan ini juga digunakan untuk menampung luapan air limbah.

b. Kebijakan Pemerintah

- Dalam hal ini kebijaksanaan Pemerintah Kotif Tarakan terhadap perkembangan kota yang ada adalah mengatur penataan ruang secara struktural untuk mewujudkan keterpaduan, keterikatan dan keseimbangan perkembangan antar wilayah serta keserasian antar sektor.
- Dalam era modernisasi ini diharapkan tetap memperhatikan keutuhan lingkungan baik fisik maupun nonfisik. Hal ini sesuai dengan RIK Kotif Tarakan bahwa pola pengembangan wilayah atas dasar dua karakteristik yaitu pengembangan dengan wajah tradisional dan wajah modern.
- Perlu disiapkan prasarana dan sarana lain untuk mendukung berfungsinya kota transito perdangan, kaitannya dengan arus urbanisasi dan pengembangan wilayah.
- Penataan tanah, penataan air, penatagunaan udara, penatagunaan sumber daya alam lainnya, serta memperhatikan keterpaduan dengan sumber daya manusia dan sumber daya buatan.