

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. LATAR BELAKANG

Kota Balikpapan adalah salah satu kota utama di Kalimantan, khususnya Kalimantan Timur. Sebagai kota jasa dan perdagangan, Balikpapan menjadi tujuan bagi para pendatang, pedagang untuk keperluan bisnis ataupun menjadi pintu gerbang bagi Kalimantan Timur. Hal ini didukung dengan keberadaan Bandara Sepinggang yang merupakan bandara kelas II.

Selain itu kegiatan utama kota di bidang perminyakan yang banyak mendatangkan penduduk dari luar termasuk tenaga kerja asing/ *expatriate*. Selain di bidang perminyakan para *expatriate* ini juga bekerja pada perusahaan-perusahaan, industri, bank maupun lembaga lainnya. Para *expatriate* yang berada di kota Balikpapan ini sebagai tenaga ahli mengharuskan mereka untuk tinggal di Balikpapan dalam jangka waktu yang cukup lama, antara 1 sampai dengan 3 tahun. Tentunya mereka membutuhkan tempat tinggal dan tidak mungkin dalam jangka waktu tersebut mereka menetap di hotel. Selain faktor finansial juga faktor kenyamanan menjadi masalah. Di Balikpapan belum terdapat hunian yang tepat bagi para *expatriate*, yang sesuai dengan sosial budaya mereka. Selama ini mereka tinggal di rumah kontrakan, *long staying guest* di hotel yang memiliki keuntungan dan kerugian masing-masing.

Kota Balikpapan, dengan potensi alamnya sebagian besar berupa pantai memungkinkan didalamnya untuk dikembangkan suatu hunian bagi para *expatriate* berupa apartment dengan memanfaatkan potensi pantainya atau lebih dikenal dengan *Sea side Apartment*.

Sesuai dengan Revisi Rencana Umum Tata Ruang Kota Balikpapan Tahun 1999-2004, Pantai Klandasan dengan fungsi peruntukkan sebagai kawasan permukiman, perdagangan dan jasa perlu dikembangkan sebagai kawasan khusus karena karakter kawasan yang memiliki sifat khusus. Konsep yang diusulkan adalah pembangunan kawasan dengan konsep waterfront, memanfaatkan laut (selat Makasar) sebagai orientasi muka bangunan. Sehingga melihat kebutuhan akan perlunya hunian bagi para *expatriate* dan potensi yang dimiliki Pantai Klandasan,

maka di kota Balikpapan akan direncanakan suatu bangunan *Sea Side Apartment* di kawasan Pantai Klandasan dengan berbagai fasilitasnya untuk memenuhi kebutuhan hunian yang beragam. Adapun perencanaan *Sea Side Apartment* ini diharapkan mampu memberikan suatu hunian bagi *expatriate* dengan konsep bangunan yang nyaman dan berkesan modern

Dari uraian tersebut di atas, di Balikpapan dibutuhkan suatu bangunan hunian berupa *Sea Side Apartment* yang sesuai dengan kondisi sosial dan budaya para *expatriate* sehingga menciptakan hunian yang representatif, aman dan nyaman.

## **B. TUJUAN DAN SASARAN**

### **1. Tujuan**

Tujuan pembahasan dimaksudkan untuk memperoleh serta merumuskan masalah-masalah yang berkaitan dengan perencanaan *apartment* di tepi pantai atau disebut *Sea Side Apartment* sebagai suatu hunian yang bersifat sewa, terutama bagi *expatriate* di Balikpapan dan memberikan alternatif pemecahan arsitekturalnya.

### **2. Sasaran**

Sasarannya adalah untuk mendapatkan dan merumuskan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur sebagai landasan konseptual bagi perencanaan *Sea Side Apartment* di Balikpapan dengan memperhatikan :

- Tingkat kebutuhan akan sarana hunian bagi *expatriate* di Balikpapan.
- Potensi yang ada di kota Balikpapan yang mendukung dibangunnya *Sea Side Apartment*.

## **C. MANFAAT**

### **a. Subyektif**

Memenuhi salah satu persyaratan mengikuti mata kuliah Tugas Akhir di Jurusan Arsitektur Fakultas teknik Universitas Diponegoro dan sebagai pegangan serta acuan dalam pembuatan rancangan grafis Tugas Akhir.

### **b. Obyektif**

Sebagai pegangan dan acuan selanjutnya dalam perancangan *Sea Side Apartment* di kawasan Pantai Klandasan Balikpapan, selain itu diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan, baik bagi mahasiswa yang akan membuat tugas akhir maupun bagi mahasiswa arsitektur lainnya dan masyarakat umum yang membutuhkan.

#### **D. LINGKUP PEMBAHASAN**

Pembahasan dilakukan dalam lingkup pemikiran-pemikiran Arsitektur yang dititikberatkan pada masalah yang berkaitan dengan *Apartment* pada umumnya dan *Sea Side Apartment* pada khususnya. Sebagai faktor pendukungnya, akan diterapkan berbagai studi ruang tentang hunian yang akan dibahas secukupnya sejauh dapat menunjang pemecahan masalah arsitektural sesuai dengan kebutuhan yang ada.

#### **E. METODE PEMBAHASAN**

Metode pembahasan yang digunakan adalah metode deskriptif, yaitu dengan mengumpulkan data primer maupun sekunder. Pencarian data ditempuh dengan cara:

- a) *Wawancara*, untuk mendapatkan informasi dari nara sumber dan pihak yang terkait dengan *Sea Side Apartment* di Kota Balikpapan. Langkah ini dilakukan untuk mendapatkan data primer.
- b) *Studi literatur*, untuk mendapatkan data sekunder yang dalam hal ini pengumpulan data, peta, dan peraturan dari kantor instansi pemerintah terkait, serta data yang berasal dari buku tentang *apartment* dan literatur lainnya.
- c) *Survey lapangan*, dilakukan dengan pengamatan langsung pada lokasi atau tapak perencanaan maupun objek lainnya sebagai studi banding/kasus. Langkah ini dilakukan untuk mendapatkan data sekunder.

Metode pembahasan ini berdasarkan atas dua faktor utama, yaitu:

- a) *Design determinant*, yaitu aspek-aspek yang dibutuhkan dalam suatu perancangan meliputi program ruang, tapak, utilitas, struktur dan penekanan desain.
- b) *Design requirement*, yaitu persyaratan-persyaratan yang mendasari suatu perancangan agar aspek-aspek yang dibutuhkan dalam perancangan dapat menjadi sesuai.

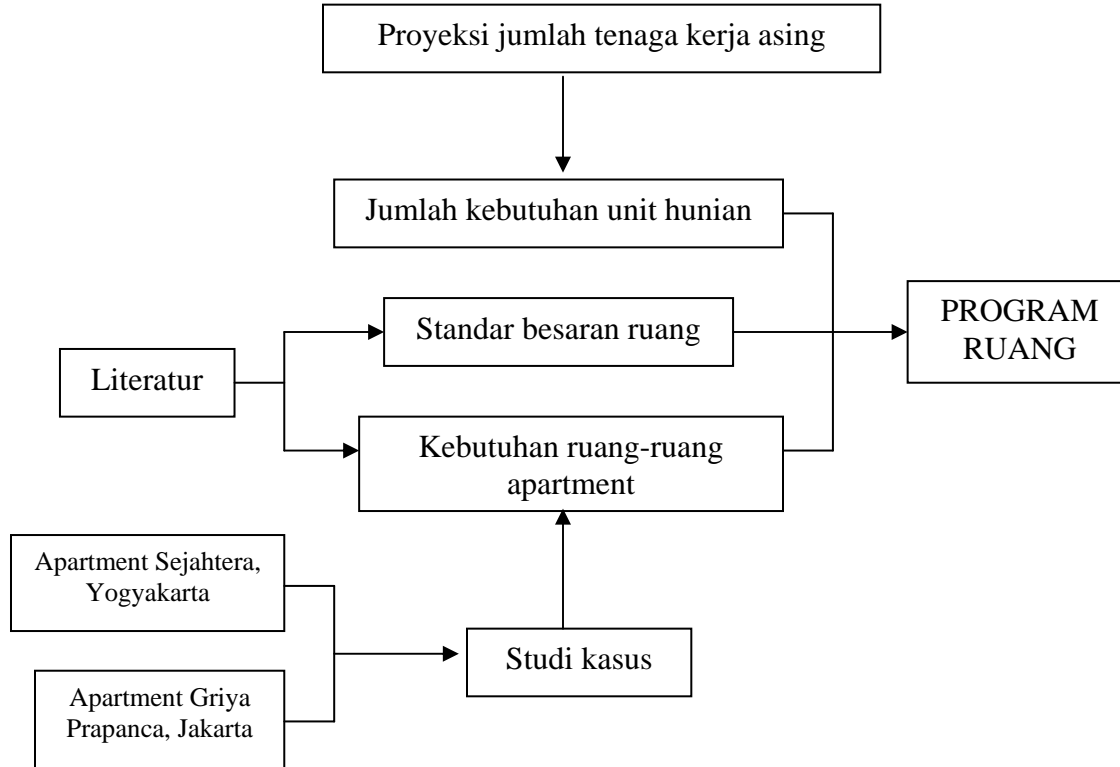
Kedua faktor yang mempengaruhi perancangan *Sea Side Apartment* di Kawasan Pantai Klandasan Balikpapan tersebut dapat diuraikan menjadi lima aspek yang dijelaskan sebagai berikut.

a) Program ruang

Dalam menyusun program ruang *Sea Side Apartment* ini digunakan data jumlah tenaga kerja asing yang bekerja di Balikpapan Selain itu dilakukan juga studi banding terhadap apartment-apartment yang ada.

Dalam membuat program ruang, data jumlah tenaga kerja asing di Balikpapan dipakai untuk memprediksikan jumlah penghuni dan kebutuhan unit hunian pada 10 tahun dari data terakhir, serta berdasarkan atas standar yang ada maupun studi banding untuk pendekatan lainnya.

Terdapat beberapa literatur yang digunakan sebagai standar perencanaan program ruang untuk *Sea Side Apartment* yaitu Data Arsitek jilid 1 dan 2, *Apartments and Dormitories*, Dimensi manusia dan ruang interior. Untuk lebih jelasnya, dapat dilihat dalam alur pembuatan program ruang sebagai berikut.



**Gambar 1. Alur Pembuatan Program Ruang**  
Sumber: Analisa

b) Tapak

Penentuan tapak dilakukan melalui analisa alternatif lokasi dan analisa alternatif tapak berdasarkan RDTRK Kawasan Balikpapan dengan menggunakan pembobotan. Analisa alternatif lokasi meliputi kriteria-kriteria tata guna ruang kawasan, aksesibilitas, dan jaringan utilitas kota, sedangkan analisa alternatif tapak meliputi kriteria-kriteria aksesibilitas, nilai strategis, *view*, dan keadaan tapak.

c) Utilitas

Utilitas yang direncanakan bertujuan untuk mendukung bangunan *Sea Side Apartment* di kawasan Pantai Klandasan Balikpapan agar dapat berfungsi dengan baik berdasarkan faktor kebutuhan kenyamanan, keamanan dan estetika. Oleh karena itu ada beberapa sistem utilitas yang diperlukan dalam bangunan *apartment* ini yaitu:

- Sistem pencahayaan
- Sistem pengkondisian udara
- Jaringan air bersih
- Jaringan air kotor
- Jaringan sampah
- Jaringan listrik
- Sistem komunikasi
- Sistem penangkal petir
- Sistem pencegahan kebakaran
- Sistem transportasi vertikal

d) Struktur

Persyaratan struktur meliputi struktur pondasi, struktur badan bangunan dan struktur atap dengan pertimbangan tuntutan fungsi ruang, tuntutan citra dan estetika, serta kondisi lingkungan.

e) Penekanan desain

Penekanan desain ditentukan oleh tuntutan citra bangunan yang selaras dengan penghuni *apartment* yang merupakan orang asing dan juga memperhatikan keselarasan dengan lingkungan.

## **F. SISTEMATIKA PEMBAHASAN**

Sistematika pembahasan untuk menyusun Laporan Program Perencanaan dan Perancangan *Sea Side Apartment* ini adalah :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Berisi latar belakang pentingnya pengadaan *Sea Side Apartment* di Balikpapan, tujuan dan sasaran, manfaat, lingkup pembahasan dan metode pembahasan serta sistematika pembahasan

### **BAB II TINJAUAN SEA SIDE APARTMENT**

Berisi tentang pembahasan umum *Sea Side Apartment* yang mencakup pengertian, macam-macam apartment, factor pendukung untuk tinggal di apartment dan tinjauan penekanan desain.

### **BAB III TINJAUAN KOTA BALIKPAPAN**

Berisi tentang tinjauan kota Balikpapan umumnya dan kawasan Pantai Klandasan khususnya yang meliputi potensi, prospek dan faktor-faktor pendukung keberadaan *Sea Side Apartment* di Kawasan Pantai Klandasan Balikpapan juga dibahas beberapa apartment sebagai studi banding yang digunakan sebagai bahan acuan dalam perencanaan *Sea Side Apartment* di Kawasan Pantai Klandasan Balikpapan serta kesimpulan dari studi banding yang merupakan hasil analisa.

### **BAB IV BATASAN DAN ANGGAPAN**

Berisi batasan dan anggapan yang memungkinkan untuk mempermudah dalam menganalisa dan melakukan pendekatan program perencanaan dan perancangan

### **BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

Menguraikan tentang dasar-dasar pendekatan program perencanaan dan perancangan yang meliputi pendekatan fungsional antara lain kegiatan, pelaku kegiatan, hubungan kelompok ruang, sirkulasi, pendekatan jumlah kapasitas kemudian pendekatan

kinerja, pendekatan teknis, pendekatan lokasi dan tapak serta pendekatan arsitektural yang berupa penekanan desain

## **BAB VI KONSEP DAN PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

Menguraikan tentang konsep dasar perancangan juga berisi tentang lokasi tapak serta program ruang yang ditentukan.