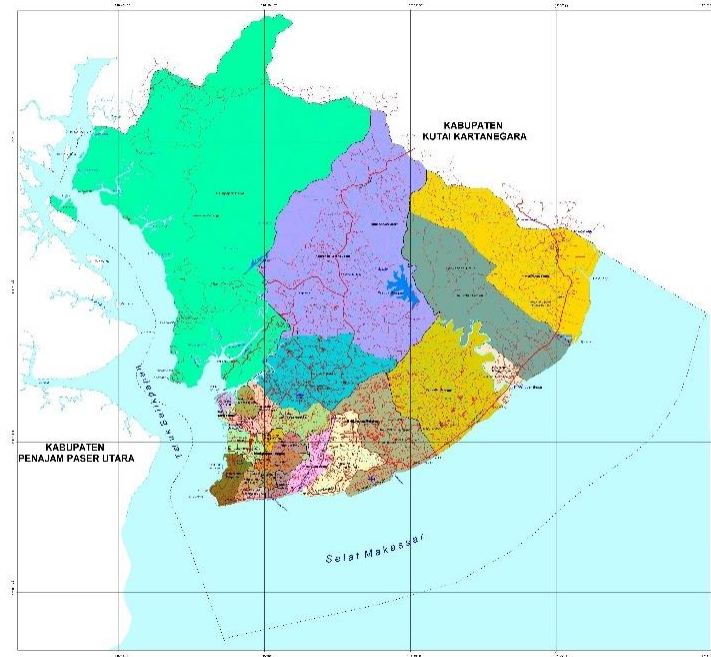


BAB III

TINJAUAN WILAYAH DAN LOKASI

3.1. Tinjauan Umum Kota Balikpapan

3.1.1. Geografis



Gambar 3.1 Peta Kota Balikpapan

Sumber : (Bappeda, 2011)

Kota Balikpapan adalah sebuah kota di provinsi Kalimantan Timur, Indonesia. Peristiwa pengeboran sumur minyak pertama di kota ini menjadikan penetapan hari jadi Kota Balikpapan. Balikpapan merupakan kota terbesar setelah kota Samarinda. Luas wilayah kota Balikpapan adalah 503,3 km persegi atau setara dengan 81.495 hektar memiliki jumlah penduduk 746.804 jiwa per 30 juni 2024. Kota ini memiliki perekonomian terbesar di seluruh Kalimantan sebagai pusat bisnis dan industri. Kota Balikpapan dibagi dalam beberapa wilayah yaitu Balikpapan Timur, Balikpapan Barat, Balikpapan Utara, Balikpapan Tengah, Balikpapan Selatan, Balikpapan Kota. Pembagian kawasan yang dibagi keenam sub wilayah masih bertahan dan digunakan hingga saat ini. Pembagian wilayah kota digunakan untuk mempermudah kinerja pemerintah sehingga lebih

terfokus dan mudah dalam memberikan dan mendapatkan informasi mengenai wilayah Balikpapan.

Kota Balikpapan yang merupakan pusat perekonomian semakin berkembang salah satunya terlihat dari sektor bisnis dan industri. Terlihat semakin kondusifnya iklim bisnis di Kota Balikpapan menarik minat pendatang untuk berinvestasi dan memicu tumbuhnya kawasan perkantoran dan perdagangan. Kota Balikpapan, yang merupakan bagian dari Kalimantan timur memiliki batas-batas wilayah yang meliputi:

- Utara : Kabupaten Kutai Kartanegara
- Timur : Selat Makassar
- Selatan : Selat Makassar
- Barat : Kabupaten Penajam Paser Utara

3.1.2. Topografi

Secara topografi kemiringan fisik sangat landai. Balikpapan secara umum berada pada ketinggian 0 - 100 meter di atas permukaan laut. Klasifikasi terbesar yaitu berada pada ketinggian 20-100 mdpl. Dari sisi topografi sebagian besar wilayah Kota Balikpapan berada pada kemiringan lereng antara 15-40% yaitu seluas 21.305,57 ha atau 42,33% dari luas wilayah keseluruhan. Secara morfologis Kota Balikpapan terdiri dari 85% kawasan perbukitan dengan jenis tanah podsolik merah kuning yang memiliki karakter topsoik tipis, struktur tanah mudah erosi. Sedangkan 15% lainnya merupakan daerah dataran yang terletak di sepanjang pantai timur dan selatan wilayah Kota Balikpapan dengan jenis tanah umumnya Alluvial.

3.1.3. Klimatologi

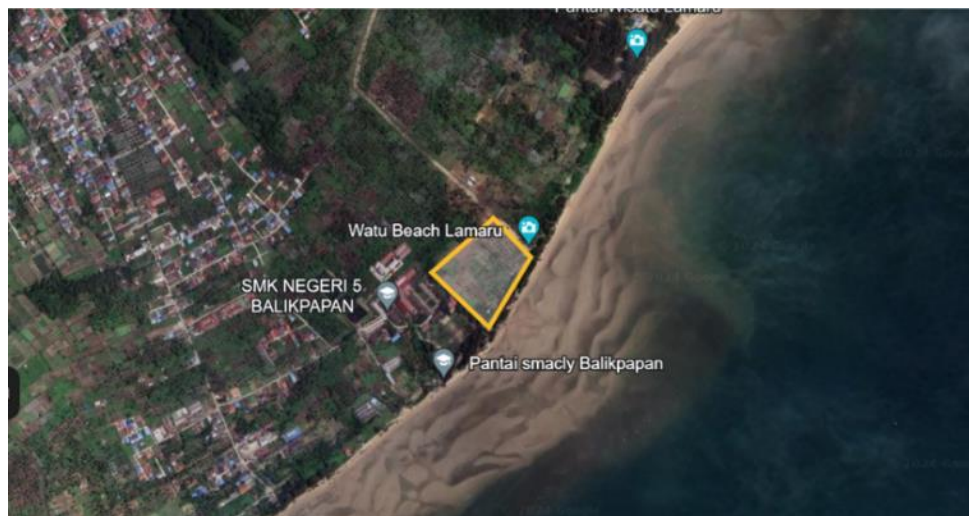
Iklim suhu udara di wilayah Kota Balikpapan berada pada 23°-32°C dengan tingkat kelembapan relatif sebesar $\pm 84\%$. Wilayah Balikpapan beriklim hutan hujan tropis bisa disebut juga sebagai tipe (Af"af nya italic harusnya"). Kota Balikpapan memiliki curah hujan yang cenderung tinggi setiap tahunnya, yaitu berkisar antara 2.300-2.900 mm per tahun dan dengan jumlah hari hujan berkisar lebih dari 130 hari hujan per tahun.

3.2. Tinjauan Lokasi Tapak

3.2.1. Tapak Terpilih dan regulasi

Lokasi tapak berada di Kota Balikpapan, lebih tepatnya berada di Jalan Mulawarman, Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Prov. Kalimantan Timur. Lokasi ini strategis karena dekat dengan pusat kota dan berada di kawasan pantai dengan air yang tenang, menjadikannya tempat ideal untuk bersantai, menikmati pemandangan laut, dan melakukan berbagai olahraga air.

Tapak ini memiliki luas 26.392 m² dan terletak di Jalan Mulawarman, Pantai Lamaru, Balikpapan Timur. Lokasi ini memiliki potensi besar sebagai tujuan wisata olahraga, terutama olahraga air dan permainan air. Dilengkapi dengan akses jalan lokal utama berlebar 5-6 meter, tapak ini juga mudah diakses langsung menuju Pantai Lamaru, tanpa perlu menempuh perjalanan panjang seperti di pantai-pantai lainnya



Gambar 3.2 Rencana Lokasi Tapak

Sumber : Google Earth

Batas Administratif dari lokasi tapak ini, meliputi:

- Utara : Jalan Mulawarman
- Selatan : Perkebunan Warga
- Barat : Perkebunan Warga
- Timur : Pantai Lamaru

Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Balikpapan Tahun 2012 – 2032, tapak terletak pada Kelurahan Lamaru, Balikpapan Timur dengan peraturan :

1. KDB (Koefisien Dasar Bangunan) maksimal 60%

$$\begin{aligned} \text{KDB} &= 60 \% \times 26.392 \text{ m}^2 \\ &= 15.835 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2. KLB (Koefisien Lantai Bangunan) maksimal 2 lantai,

$$\begin{aligned} \text{KLB} &= 9.482,2 \text{ m}^2 / 15.835 \text{ m}^2 \\ &= 0,59 \text{ (terpenuhi)} \end{aligned}$$

3. KDH (Koefisien Dasar Hijau) minimal 40%

$$\begin{aligned} \text{KDH} &= 40\% \times 26.392 \text{ m}^2 \\ &= 10.556 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

4. GSB (Garis Sempadan Bangunan) : 1,75 m

5. GSP (Garis Sempadan Pantai) : terukur 100 m dari garis pantai terluar dan maksimal 30 meter dari garis pantai terluar peruntukan bangunan penunjang rekreasi.

3.2.2. Analisis Tapak

Tabel 3 1 Analisis Tapak

No.	Eksisting	Respon
Arah Matahari		
1.	 <i>Gambar 3.3 Analisis Matahari pada Site</i> (Sumber : Data Pribadi, 2024)	

	Tapak menghadap ke arah Utara (Jl. Pantai Lamaru) dan Timur (Pantai Lamaru).	• Pemilihan fasad bangunan menghadap Timur karena langsung menghadap ke arah laut. • Bukaannya dan ventilasi dimaksimalkan pada sisi Timur untuk mengoptimalkan Cahaya matahari pagi .
--	---	---

Aksesibilitas

2.	 <i>Gambar 3.4 Analisis Aksesibilitas pada Site</i> (Sumber : Data Pribadi, 2024)	
----	---	--

	Aksesibilitas yang terjadi di depan lokasi tapak termasuk jenis jalan lokal primer dengan lebar jalan 5-6 meter.	Area publik ditempatkan di sisi utara untuk mempermudah akses, karena langsung berhadapan dengan Jalan Pantai Lamaru.
--	---	--

Kebisingan

3.		
----	--	--

	<i>Gambar 3.5 Analisis Kebisingan pada Site</i> (Sumber : Data Pribadi, 2024)	
	Sumber kebisingan hanya berasal dari area pemukiman pada bagian sisi Selatan	Penempatan ruang yang membutuhkan ketenangan di desain pada bagian yang tidak terdapat sumber kebisingan.
Arah Angin		
4.	 <i>Gambar 3.6 Analisis Arah Angin pada Site</i> (Sumber : Data Pribadi, 2024)	
	Angin bertiup dari arah timur atau tenggara menuju barat atau barat laut.	Massa bangunan dirancang untuk berada pada jalur pergerakan angin, sehingga mendukung terjadinya ventilasi silang (<i>cross ventilation</i>). Hal ini bertujuan untuk memastikan sirkulasi udara di dalam bangunan berjalan dengan optimal.

View		
5.	 <i>Gambar 3.7 Analisis View pada Site</i> (Sumber : Data Pribadi, 2024)	
	Di sisi selatan tapak terdapat sebuah sekolah umum yang berjarak sekitar ± 6 km dari lokasi tapak yang dipilih.	Ruang yang membutuhkan ketenangan ditempatkan di area yang jauh dari sumber kebisingan, seperti di sisi selatan. Meskipun sumber kebisingan berada pada jarak yang cukup jauh dari tapak, langkah ini tetap diambil untuk memastikan kenyamanan.

(Sumber : Analisa Penulis, 2024)

3.2.3. Potensi Tapak

Potensi *site* merupakan ciri khas dan keunikan yang dimiliki oleh lokasi *site*. Hal ini menjadi daya tarik utama wisatawan karena dapat memberikan pengalaman-pengalaman yang baru dan berbeda.

Tabel 3 2 Potensi Tapak

Kondisi Eksisting	Potensi	Kendala
Wisata Pantai	Pantai ini dikenal memiliki suasana yang tenang. Meskipun lokasinya	Saat ini, area pantai belum tertata dengan baik karena belum dilakukan penataan

 <i>Gambar 3.8 Wisata Pantai</i> (Sumber : Data Pribadi, 2024)	relatif dekat dengan pusat kota, pantai ini cukup jauh dari kawasan permukiman padat penduduk.	ruang yang memadai. Selain itu, keberadaan bangunan yang ada juga tidak mempertimbangkan kelestarian Kawasan pantai.
Wisata Olahraga Air  <i>Gambar 3.9 Wisata Olahraga Air</i> (Sumber : Travel Safe, 2020)	Selain memiliki suasana yang tenang, pantai ini sering dijadikan destinasi tempat bermain olahraga air.	Area ini belum dikelola secara optimal oleh masyarakat sekitar dan belum menyediakan fasilitas yang memadai untuk mendukung minat masyarakat terhadap olahraga air.
Wisata Perkemahan  <i>Gambar 3.10 Wisata Perkemahan</i> (Sumber : Data Pribadi, 2024)	Selain menawarkan keindahan alam, Pantai Lamaru juga memiliki suasana yang tenang, sehingga banyak masyarakat memilihnya sebagai lokasi untuk berkemah di tepi pantai.	Kurangnya pengelolaan yang baik terhadap wisata perkemahan di tepi Pantai Lamaru mengakibatkan penurunan jumlah wisatawan yang berkunjung.

(Sumber : Analisa Penulis, 2024)