

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

1.1.1 Perkembangan Hotel dan *Resort* Di Kota Makassar

Menurut Dinas Parawisata Provinsi Sulawesi Selatan 2014, upaya membangun parawisata Sulawesi Selatan dengan program “*Lovely December*” walaupun dilaksanakan dalam bentuk *crash program* telah memberi warna tersendiri dalam aspek “*positioning*” Sulawesi Selatan dan dalam aspek daya saing antar destinasi baik internasional, regional maupun nasional yang akan dilanjutkan dengan program lanjutan sampai tahun 2016 diharapkan parawisata Sulawesi Selatan dengan “*Brand*” toraja menjadi perhatian internasional dan pembangunan “*Centre Point Of Indonesia*”. Di Kota Makassar, untuk menuju ke arah tersebut sejak tahun 2010 digalakkan berbagai even nasional dan Internasional dalam menyambut program *Visit Makassar Year and Beyond Tahun 2011* sampai dengan 2014 dan program “*Visit South Sulawesi 2014*” Makassar telah mencanangkan sebagai kota tujuan “*MICE*” atau konferensi, pertemuan dan pameran yang masih kekurangan 2.500 kamar hotel dan 5000 ruang pertemuan (*meeting*) untuk menampung wisatawan maupun peserta perhelatan dan pameran. Untuk mengetahui tingkat perkembangan jumlah kunjungan wisatawan nusantara dan mancanegara ke Sulawesi Selatan lima tahun terakhir, dapat dilihat pada Tabel 1.1 berikut ini.

Tingkat Perkembangan Jumlah kunjungan Wisatawan Nusantara dan Mancanegara ke
Sulawesi Selatan Tahun 2009-2014

Tabel 1.1

TAHUN	WISNUS	PERSEN	WISMAN	PERSEN
2009	2.715.000	-	35.712	-
2010	3.768.262	38,79	42.371	18,65
2011	4.471.632	18,67	51.749	22,13
2012	4.871.966	8,95	64.601	28,84
2013	5.385.609	10,55	106.584	64,99
2014	4.410.050	4,15	428.071	70,08
Jumlah	3.493.925	12,83	50.966	22,77
Rata-rata				

Sumber Data: Dinas Parawisata Provinsi Sulawesi Selatan 2014

Tabel 1.1 menunjukkan bahwa tingkat perkembangan jumlah kunjungan wisatawan nusantara dan mancanegara selama 5 tahun terakhir yaitu dari tahun 2009 sampai dengan tahun 2014 mengalami kenaikan rata-rata 12,83 persen per tahun dan wisatawan mancanegara juga mengalami kenaikan rata-rata 21,77 persen pertahun. Tingkat 2010 mencapai 38,79 persen dibanding tahun 2009, sedangkan tingkat perkembangan jumlah kunjungan wisatawan mancanegara yang tertinggi pada tahun 2013 dan 2014 yaitu pada tahun 2013 mencapai 64,99 persen dan 2014 yaitu 70,08 persen. Perkembangan jumlah wisatawan mancanegara menunjukkan peningkatan dari tahun ke tahun.

1.1.2 Perkembangan Reklamasi Kawasan Pantai Losari

Berdasarkan peraturan daerah RTRW Kota Makassar Bab 4 pasal 8-9 tahun 2005-2015 bahwa kawasan pantai Makassar menjadi kawasan pengembangan terpadu dalam bidang reklamasi pantai karena tidak berfungsinya kawasan pantai yang sudah dialih fungsikan masyarakat sebagai kawasan kumuh akan direvitalisasi.

Pada awalnya pemkot Makassar memprioritaskan Reklamasi Pantai Losari karena dua alasan, yakni sebagai berikut:

Pertama, kondisi fisik pantai kini dalam keadaan memprihatinkan. Pencemaran lingkungan di sepanjang garis pantai dan ekosistem perairan laut sejak beberapa tahun lalu sampai kini belum teratasi.

Kedua, terjadinya perubahan morfologi pantai, pencemaran yang paling mudah terlihat mata adalah sampah yang berserakkan. Sampah-sampah tersebut tampak pasrah diombang-ambing oleh ombak lautan, selain persoalan sampah, pencemaran laut juga menjadi ancaman Pantai Losari, Prof. Dr. Winarni Monoarfa., dari Fakultas Perikanan dan Kelautan Universitas Hassanudin, yang telah meneliti kondisi laut Losari, adanya kandungan logam berat berupa *timbal*(Pb) dan *Cadmium*(Cd). Kandungan logam berat yang terdapat di bentos, kerang atau ikan sangat berbahaya apabila dikonsumsi warga. selain itu, ditemukan adanya pencemaran bakteri *e-coli* yang melebihi ambang batas sehingga bisa mengancam kesehatan manusia.

Temuan lain secara fisik, terumbu karang dipantai losari ternyata telah hancur. Pada dasarnya pencemaran perairan di Pantai Losari disebabkan perubahan fungsi-fungsi ruang kota dikawasan tersebut dari perumahan menjadi kawasan komersil. Berbagai hotel yang tidak pada tempat dan aspek fisiologis pantai. Beberapa diantaranya menghalangi masyarakat menikmati keindahan pantai. Di sepanjang pantai pula,bermuara 14 outlet

drainase kota, tujuh diantaranya outlet besar, yang memberikan kontribusi terhadap tercemarnya perairan. Jika penggusuran PKL dilakukan dan direlokasi ketempat rumah susun atau kampung nelayan, maka tercipta ruang publik dan mengurangi pencemaran perairan. Pelataran bahari sebagai salah satu anjungan Pantai Losari sudah mulai dinikmati warga Kota Makassar sejak akhir tahun 2006 meski menghadirkan kontroversi diberbagai kalangan, proyek ini terus dilaksanakan. Kehadiran ruang publik baru, konsep teknis pelaksanaan anjungan pantai losari membutuhkan ruang baru hasil reklamasi seluas 11 Ha, dengan volume timbunan 600.000 m³.

Menurut Buku Modul Terapan Dinas Tata Ruang pada rencana rencana reklamasi Kota Makassar, reklamasi adalah bentuk campur tangan manusia terhadap keseimbangan lingkungan alamiah yang dinamis. Awalnya proyek reklamasi ini merencanakan rampung pada akhir tahun 2008, namun karena adanya pemangkasan anggaran pembangunan pelataran Toraja-Mandar oleh Departemen Pekerjaan Umum menyebabkan proses reklamasi ini mengalami kemunduran tahun 2008 lalu, biaya 3,1 miliar rupiah alokasi anggaran telah disiapkan untuk pembangunan talud, pemasangan geotekstil, persiapan pembersihan dan penimbunan menyelesaikan penimbunan pantai losari. Namun karena adanya keterbatasan alat, penyelesaian proyek ini pun tertunda, proyek reklamasi tersebut berlanjut ditahun 2009 ini. Pemerintah Kota melalui Dinas Pekerjaan Umum Kota Makassar telah menganggarkan 7 miliar rupiah untuk Penimbunan Pelataran -Makassar.

Secara keseluruhan untuk pembiayaan proyek reklamasi pantai losari dianggarkan sebesar 39,75 miliar rupiah, proyek Anjungan Losari yang juga belum selesai karena terus dirundung masalah kini mendapatkan saingan baru *Centre Point Indonesia* atau sering disingkat CPI melanjutkan proyek pada tahun 2009 sampai pada tahun 2015.

Kawasan Reklamasi pantai dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar ada beberapa aspek yaitu:

A. Struktur Kawasan

Rencana struktur kawasan kota Makassar berpola linier bercabang-cabang dengan beberapa tanda di ujung kerangka kota yang variatif terlihat pada gambar 1.1 berdasarkan RTRW Kota Makassar 2010-2016 dibawah ini :



Gambar 1.1 Rencana Reklamasi Kawasan Pantai Losari
Sumber: Dinas Tata Ruang Kota Makassar 2010-2016

Korelasi struktur ruang dalam tata ruang kawasan dengan kawasan reklamasi pantai antara lain:

1. Rencana struktur kawasan merupakan kerangka utama kawasan yang menghubungkan beberapa jaringan jalan di lingkungannya hingga membentuk suatu jaringan kawasan yang kuat dan fleksibel.
2. Kerangka utama Kawasan Pantai Losari hingga tanjung bunga mengintegrasikan Kota Makassar dan Kota Baru.
3. Dalam usulan rencana sumbu-sumbu tata ruang kawasan sudah memanfaatkan elemen pantai sebagai unsur garis baik secara visual maupun konseptual.
4. Pola struktur kawasan sudah mengikuti atau merespon pola pantai.
5. Struktur kawasan yang menjadi kerangka utama kota dirancang di daerah paling tepi dari batas bibir pantai dengan daratan, sehingga pemerintah tidak kehilangan kesempatan mengolah atau memanfaatkan lahan reklamasi secara maksimal di wilayah garis sepandan pagar atau di singkat (GSP) sebagai ruang publik kota.

B. Kepadatan/Intensitas Bangunan : KDB, KLB, KDH, GSB, GSL, GSS.

Kawasan di sekitar ruang publik kawasan reklamasi pantai losari merupakan kawasan mixed-use, dimana terdapat berbagai variasi fungsi penggunaan lahan yaitu diantara sebagai kawasan perdagangan, usaha, jasa, kawasan perkantoran, kawasan jasa, kawasan pelabuhan laut dan wisata kawasan pantai, sehingga intensitas bangunan di kawasan *mixed-use* tinggi, ditandai dengan :

1. KDB ada yang mencapai 100%
2. GSB yang bernilai 0
3. KLB lebih dari 3
4. GSL cukup besar dan secara cermat dan efisien oleh pemerintah dimanfaatkan untuk pembangunan yang bersifat kepentingan publik yaitu *coastal road* dan ruang publik.
5. KDH masih kurang memadai.



Gambar 1.2 Kondisi Intensitas Bangunan di Kawasan Reklamasi Pantai Losari Makassar

Sumber: Dinas Tata Ruang Kota Makassar 2010-2016

Berdasarkan Peraturan Presiden nomor 55 tahun 2015 Tentang Tata Ruang Kawasan Perkotaan Makassar, Maros, Sungguminasa, dan Takkalar bahwa Penataan ruang, Pembangunan harus dalam aspek budaya pada bab 1 pasal 1 nomor 12 budaya masa lalu harus dipertimbangkan dalam pembangunan kawasan reklamasi pantai yang sudah ditetapkan peruntukkan wilayah nya. Hal ini menunjukkan bahwa pembangunan hotel dan resort harus berwawasan budaya baik aspek fisik, fungsi dan karakter bukan hanya *content* dan akan mengembalikan identitas lokal dan menjadi daya tarik wisata.

1.1.3 Perkembangan Kontruksi Kayu Ulin Di Kota Makassar.

Seiring perkembangan zaman keberadaan rumah konstruksi kayu ulin mulai tersisih di wilayah perkotaan. Meski sejauh ini, konstruksi kayu yang identik dengan gaya kearifan lokal tetap bertahan di pinggiran kota dan daerah pedesaan termasuk di Sulawesi Selatan.

Menurut Konsultan Nurul Home Architecture, Wiwiek D, menjelaskan konstruksi kayu mulai ditinggalkan karena berbagai faktor seperti bahan baku kian minim dalam pemakaiannya, dan tingkat kesulitan mengembalikan konstruksi kayu ulin telah berkurang.

Pembangunan konstruksi beton lebih mudah karena material mudah didapat saat ini. Hampir semua rumah menggunakan material ini. Perkembangan konstruksi kayu di daerah perkotaan sebenarnya tidak apa-apa, apalagi konstruksi kayu cocok untuk daerah beriklim tropis seperti Sulawesi Selatan. Kayu ulin juga lekat dengan kearifan lokal dan lebih menyatu dengan alam.

Konstruksi beton butuh cor yang menentukan bentuk rumah, jadi tidak fleksibel di rubah saat penghuni menginginkan pola konstruksi yang berbeda. Sementara konstruksi kayu ulin diperkuat dengan rangka atap dan tiang rumah, sehingga tata letak sekat hingga dinding pembatas bisa diatur.

Keunggulan lain dari konstruksi kayu ulin biasa memakai batu alam dengan tinggi sekitar 30 centimeter saja, ada jarak antara tanah dan lantai sekitar 60-80 sentimeter saja, jelasnya untuk lantai sebaiknya menggunakan semen atau ubin menghindari kelembaban ini yang membuat kayu ulin menjadi bahan utama konstruksi kearifan lokal, sehingga bila dipakai pada konstruksi bangunan sekarang akan lebih baik mempertahankan lokalitas budaya konstruksi kearifan lokal itu sendiri.

1.1.4 Potensi Kayu Ulin Sebagai Konstruksi Bangunan.

Menurut Djoko Wahjono dan Rinaldi Imanudin dalam buku Pusat Penelitian dan Pengembangan Badan Litbang Kehutanan (2011) secara Geografis, Ulin tersebar di pulau Kalimantan dan Sumatera, namun ulin juga ditemukan di pulau Sulawesi sehingga potensi dari ulin ini menjadi identitas Nusantara. Ulin atau kayu besi (*Eusideroxylon zwageri* Teizism dan Binn) adalah salah satu jenis pohon di Indonesia yang mempunyai nilai sosial budaya dan ekonomi tinggi. Jenis ini tidak bisa dipisahkan dengan budaya masyarakat Sumatera, Sulawesi dan Kalimantan yang umumnya mempunyai budaya membuat rumah dari kayu berbentuk panggung yang terletak di pinggir sungai atau rawa. Hanya kayu ulin yang mampu bertahan.

Bahkan akan semakin kuat dan awet bila digunakan pada daerah-daerah bertanah, bahkan akan semakin kuat dan awet bila digunakan pada daerah-daerah bertanah basah atau tergenang air. Selain itu, Ulin juga tahan terhadap serangan hama serangga penggerek kayu.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan penjelasan latar belakang masalah diatas, dapat diidentifikasi permasalahan dari penelitian ini, ialah:

1. Kota Makassar kekurangan kamar hotel sekitar 2.500 kamar dan 5000 ruang pertemuan sehingga wisatawan mancanegara yang datang berbanding terbalik dengan ketersediaan kamar hotel dan ruang pertemuan yang akan disediakan.
2. Perlu adanya tipe *resort* baru dan fasilitas *hall* sebagai penunjang kekurangan kamar hotel dan fasilitas *hall* di Kota Makassar untuk menunjang wisatawan mancanegara maupun wisatawan nusantara.
3. *Resort* di kota Makassar khususnya di kawasan Pantai Losari Makassar tidak lagi mengandung konsep konstruksi kayu ulin sebagai salah satu identitas nusantara khususnya Kota Makassar sesuai Peraturan Presiden no 55 tahun 2015 tentang pembangunan mengandung aspek budaya.
4. Perlu adanya pembangunan *resort* yang mengandung penerapan konstruksi kayu ulin sesuai karakter kota sehingga menarik wisatawan.

1.3 Rumusan Masalah

Bagaimana penerapan konstruksi kayu ulin pada perancangan tipe bangunan *resort* dan fasilitas *hall* di kota Makassar ?

1.4 Batasan Masalah

1. Ruang lingkup rancangan difokuskan pada perancangan fisik konstruksi yaitu pada fasilitas hall, dan tipe bangunan *resort*. Sedangkan penjelasan rancangan sistem utilitas tidak dibahas secara mendetail, usuk dan reng khususnya investasi tidak dibahas karena objek kajian terlalu luas dan disesuaikan dengan kebutuhan proses rancangan.
2. Rancangan disesuaikan dengan rencana jangka panjang, yakni perancangan fasilitas *hall*, dan bangunan tipe bangunan *resort* dengan menggunakan kayu ulin.
3. Ruang lingkup rancangan tata massa, pencapaian, sirkulasi, menggunakan konsep berdasarkan literatur dari pustaka teori yang relevan.
4. Ruang lingkup perancangan difokuskan pada penerapan konstruksi kayu ulin pada fasilitas hall dan bangunan tipe *resort*.

1.5 Tujuan Kajian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari rancangan ini adalah **sebagai alternatif desain menerapkan kontruksi kayu ulin pada tipe bangunan resort dan fasilitas hall di Kota Makassar.**

1.6 Manfaat/ Kegunaan

Manfaat dari kajian ini adalah untuk mendapatkan hasil perancangan resort yang menggunakan material kayu ulin sebagai kontruksi modern, serta juga bermanfaat sebagai referensi model bangunan dengan penerapan kontruksi utama bangunan tipe bangunan *resort* dan fasilitas *hall*.

Adapun manfaat kegunaan yang dapat diambil dari perancangan yang dilakukan sebagai berikut:

1. Manfaat Langsung

A. Bagi Akademisi, kajian ini berguna sebagai masukan dan memberikan sumbangan pengetahuan dalam perancangan tipe bangunan *resort* dan fasilitas *hall* pada bangunan dengan menggunakan material kontruksi kayu ulin sebagai kontruksi utama pada bangunan diharapkan dapat dijadikan acuan perancangan atau bangunan di masa yang akan datang.

2. Manfaat Tidak Langsung

A. Bagi Masyarakat, dapat menjadi referensi bagi para praktisi untuk dijadikan landasan dasar dalam perancangan bangunan yang memanfaatkan kontruksi lokal

sebagai dasar struktur dan konstruksi bangunan tipe *resort*, fasilitas *hall* dan khususnya untuk masyarakat dapat mengenal, dan melestarikan konstruksi kayu ulin sebagai identitas arsitektur nusantara.

B. Bagi Pemerintah, penulisan diharapkan dapat memberikan pandangan bahwa konstruksi kayu ulin dapat diterapkan di dalam *resort* terutama berhubungan dengan struktur dan teknologi bangunan.

C. Bagi lingkungan, kajian ini dapat melestarikan konstruksi kayu ulin sebagai identitas konstruksi bangunan menggunakan konstruksi kayu ulin membantu menjaga konstruksi kayu ulin dengan mengenalkan identitas konstruksi kayu ulin dari rancangan tipe bangunan *resort* dan bangunan *hall*.

1.7 Sistematika penulisan

Sistematika penulisan kajian mengenai penerapan konstruksi kayu ulin pada perancangan tipe bangunan *resort* dan fasilitas *hall* dengan menggunakan konstruksi kayu ulin sebagai sistem konstruksi utama ini terbagi menjadi beberapa bagian berikut :

1. BAB I : PENDAHULUAN

Merupakan penjelasan secara umum tentang penulisan yang mengangkat latar belakang, identifikasi masalah, rumusan masalah, pembatasan masalah yang mengarah pada tujuan dan kegunaan penulisan yang ingin dicapai.

2. BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan teori yang berkaitan dengan perancangan resort di kawasan Pantai Losari dengan menggunakan konstruksi kayu ulin sebagai sistem konstruksi utama. Pustaka berupa teori, peraturan dan standart berkaitan konstruksi kayu ulin Kota Makassar, konstruksi kayu ulin, aspek kekuatan dan keawetan kayu, tipe bangunan *resort*, fasilitas *hall* dan objek komparasi yang sejenis baik secara fungsional maupun secara tematik.

3. BAB III : METODE KAJIAN PERANCANGAN

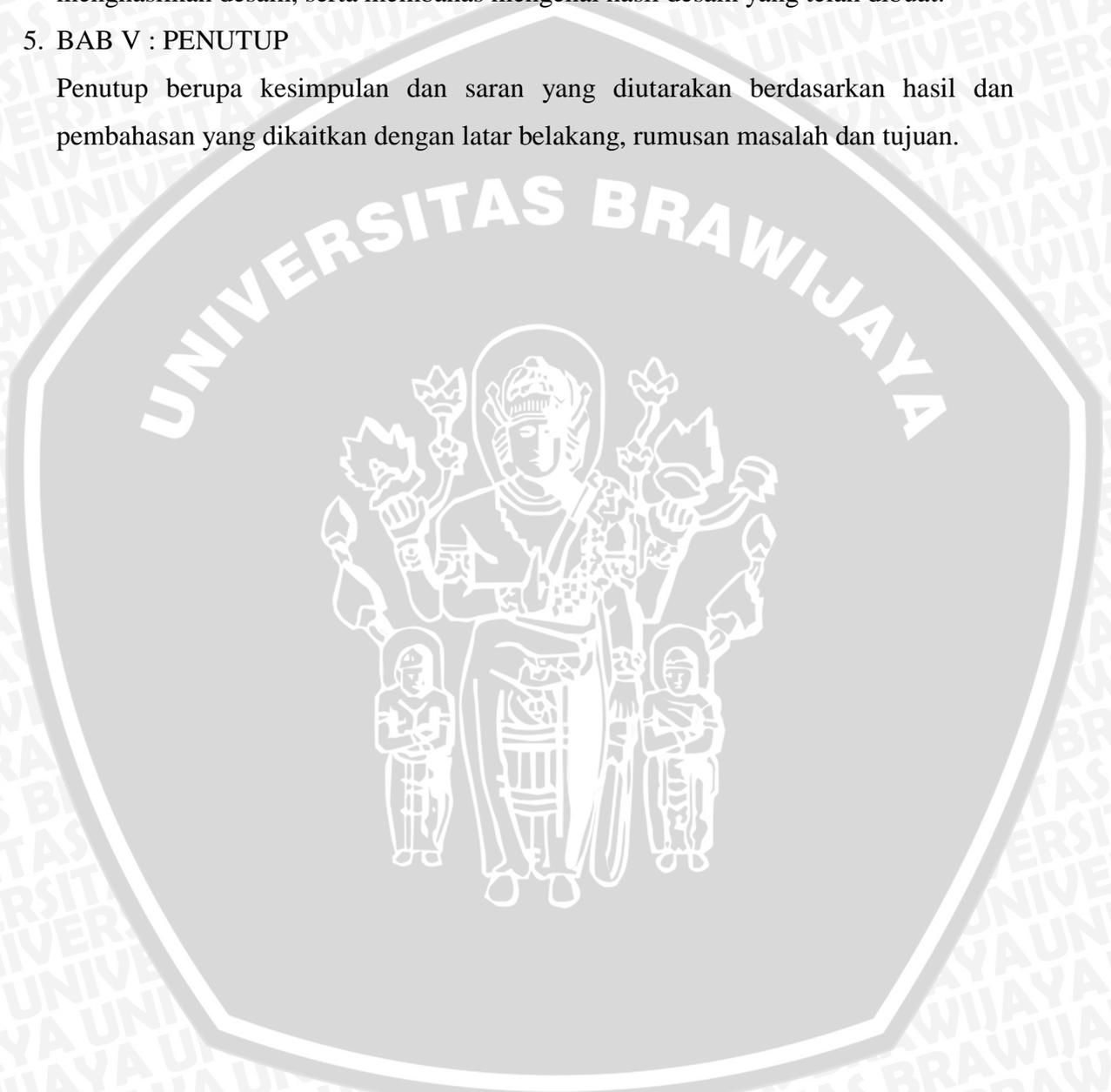
Menjelaskan mengenai metode perancangan yang dimulai dari tahapan pengumpulan data, jenis data yang dibutuhkan serta tahap pengolahan data sampai menjadi konsep perancangan, sampai pada tahap aplikasi konsep perancangan menjadi hasil perancangan berikut pembahasannya.

4. BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN

Membahas tentang proses analisis dan sintesis yang berkaitan dengan perancangan tipe *resort* dan fasilitas *hall* dengan menggunakan kontruksi kayu ulin sebagai sistem kontruksi utama yang akhirnya menghasilkan konsep desain dan selanjutnya menghasilkan desain, serta membahas mengenai hasil desain yang telah dibuat.

5. BAB V : PENUTUP

Penutup berupa kesimpulan dan saran yang diutarakan berdasarkan hasil dan pembahasan yang dikaitkan dengan latar belakang, rumusan masalah dan tujuan.



1.8 Kerangka Berpikir

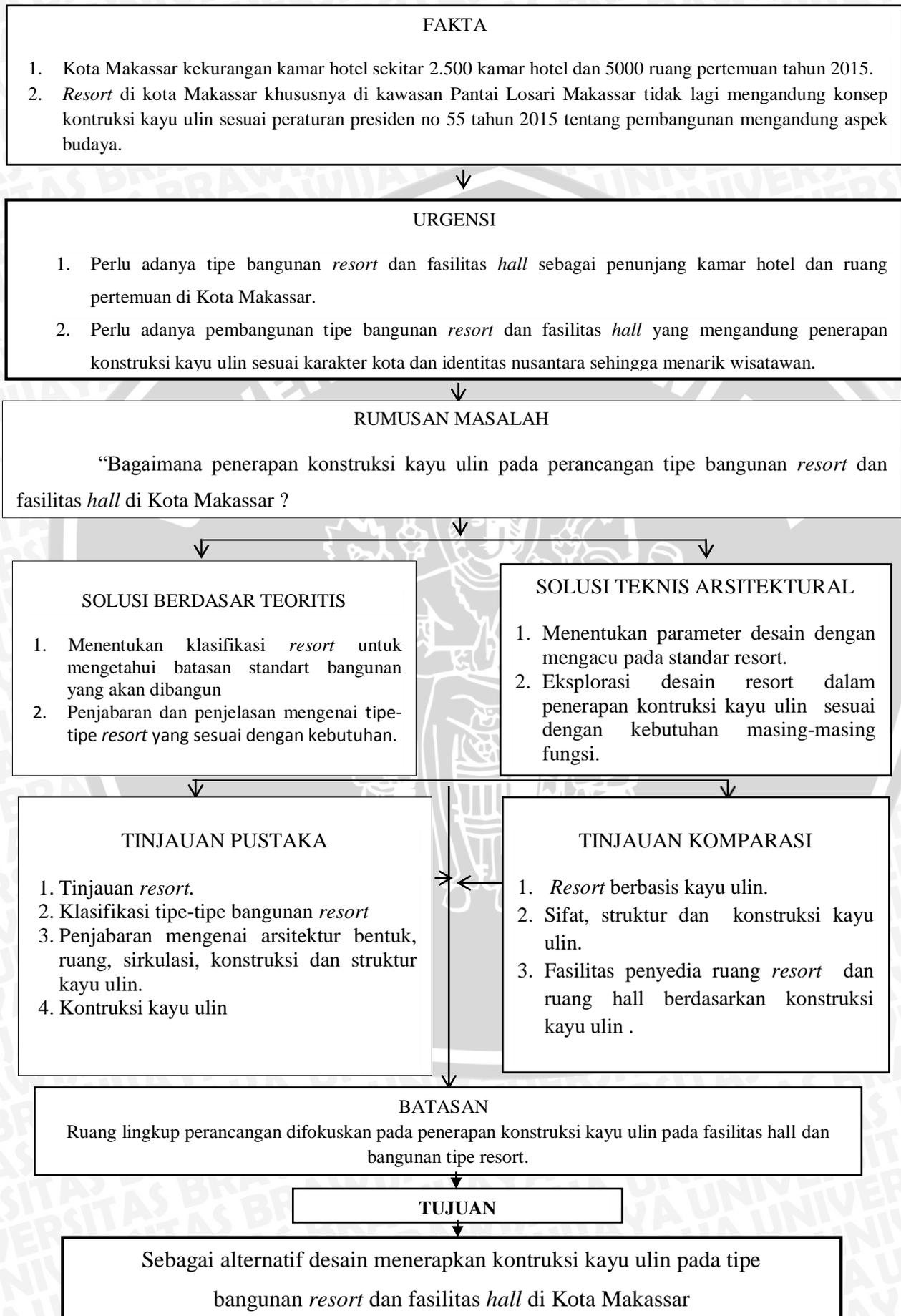


Diagram 1.1 Kerangka Pemikiran