

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Pengertian Judul

- **COTTAGE** adalah jenis spesifik dari hotel dan resort yang merupakan sarana akomodasi yang bergerak di bidang komersial yang lebih spesifik menjual dan menyewakan kamar-kamar berbentuk unit rumah dengan fasilitasnya untuk menginap, baik yang bepergian jauh maupun yang melakukan rekreasi atau berlibur.
- **Wisata Air** adalah kegiatan yang memiliki nilai hiburan yang berkaitan dengan air dan dilengkapi dengan fasilitas penunjang kegiatan yang berkaitan dengan air.
- **Kota lama** adalah suatu bentuk kawasan yang kompleks dan memiliki histories tersendiri mengenai pembangunan dan dalam perkembangannya.
- **BAYCITY** adalah pengertian dari suatu kawasan yang berdiri di atas air dan memiliki hubungan erat dengan lingkungannya yang berkarakteristik air.
- **Arsitektur Tradisional** adalah perwujudan ruang untuk menampung aktifitas manusia, dengan pengulangan bentuk dari generasi ke generasi berikutnya dengan sedikit atau tanpa perubahan, yang di latar belakang oleh norma agama dan di landasi oleh adat istiadat kebiasaan setempat yang di jiwai kondisi dan potensi alam lingkungannya.
- **FASILITAS** adalah segala sesuatu yang memudahkan (untuk tempat tinggal, bepergian, dan sebagainya).

1.2 Latar Belakang

Menurut saya pembangunan kawasan kawasan wisata di daerah terutama di daerah kalimantan sedang gencar di laksanakan karena untuk meningkatkan pendapatan daerah dan kesadaran pemerintah daerah akan akan habisnya sumber daya alam yang selama ini menjadi sandaran utama pendapatan daerah kalimantan hal itu di tandai dengan banyaknya pembangunan fasilitas wisata di berbagai daerah di kalimantan seperti pulau kumala di kutai kartanegara,tepihan mahakam di samarinda,pasar terapung di banjarماسin,dan sebagainya dan semua pembangunan ini hampir bersamaan pembangunannya setelah di adakannya otonomi daerah.

Kepariwisataan pada saat ini merupakan salah satu bagian terpenting dalam menyumbang devisa negara.dilihat dari jumlah wisatawan dari tahun ke tahun terjadi peningkatan arus kunjungan wisata,salah satu yang mulai gencar di lakukan pemerintah indonesia adalah memperkenalkan alam, budaya dan potensi – potensi obyek wisata untuk menarik perhatian dan menaikkan jumlah pengunjung wisatawan dari luar maupun domestik.

Besarnya perhatian pemerintah terhadap dunia kepariwisataan secara tidak Insung menuntut potensi potensi wisata yang di miliki perlu di pertahankan dan di kembangkan agar dapat menunjang kegiatan kepariwisataan.



1.2.1 geografi Kota Bontang

KOTA Bontang merupakan wilayah yang strategis. Sebagai daerah otonom. Bontang sangat menjanjikan bagi investor, banyak peluang usaha yang tersedia dengan kandungan alamnya yang melimpah.

Terletak di jalur lintas Kalimantan dan berhadapan langsung dengan Selat Makassar. Kota ini memiliki pelabuhan khusus milik **PT Pupuk Kalimantan Timur (PKT)** dan **PT Badak LNG** yang dapat dikunjungi kapal dari seluruh penjuru dunia. Selain itu terdapat pelabuhan umum di Lok Tuan dan Tanjung Laut, sehingga mampu menjadi kota industri jasa dan perdagangan yang mengandalkan dari sektor perhubungan darat dan laut.

Luas wilayah Bontang, kurang-lebih 49.757 Ha yang terdiri dari daratan seluas kurang-lebih 14.780 Ha {29,70 persen) dan lautan seluas 34.977 (70.30 persen). Luas daratan meliputi, Kawasan Hutan Lindung seluas 5.950 Ha (11,96 persen), PT Pupuk Kaltim 2.010 Ha (4.04 persen), PT Badak NGL, CO 1,572 Ha (3,15 persen), sedangkan untuk kawasan pemukiman penduduk seluas 5.248 Ha {10,56 persen).

Bontang berbatasan dengan Kabupaten Kutai Timur (Utara), Selat Makassar (Timur), Kabupaten Kutai (Selatan), dan Kabupaten Kutai (Barat). Terletak antara 117°21'-117°29' (BujurTimur) dan 0°01'-0°11' (Lintang Utara).

Daerah ini berada di Pantai Timur Kalimantan Timur, di daerah aliran Sungai Sangatta, Api-Api, dan Santan yang ketiganya berhulu satu. Dengan demikian, Bontang merupakan daerah endapan tanah lumpur yang terbentuk dari ketiga anak sungai itu yang kemudian membentuk delta. Delta merupakan lahan subur yang sangat baik untuk dijadikan lahan tanaman pangan.

Bontang merupakan daerah rawa pasang-surut, memiliki sifat keadaan tanahnya sering digenangi air yang lama-kelamaan menjadi asam. Tanahnya bersifat organik. Kadang pula pada kondisi tertentu, karena air laut pasang bersamaan curah hujan yang tinggi, menyebabkan genangan air pada wilayah tertentu sehingga hal tersebut lama-kelamaan membentuk rawa

Dengan demikian, karena terletak di pantai dan pengaruh air laut pasang, tanah di Bontang menjadi payau dan asin. Keperluan air bersih sebagian besar masyarakat Bontang sangat tergantung pada

air hujan dan airtawar yang diambil di hulu sungai Api-Api serta air bawah tanah.

Wilayah Bontang dilalui oleh garis katulistiwa dengan iklim tropika basah, yakni wilayah tropis beriklim panas namun memiliki curah hujan cukup tinggi, 2000-3000 mm/tahun yang terjadi antara Oktober sampai April. Bontang juga memiliki hutan lindung.

Wilayah pesisir yang dimiliki berupa pantai yang bersih, landai, berpasir putih dan belum adanya pencemaran ini merupakan daya tarik tersendiri sehingga merupakan obyek wisata yang sangat potensial karena semakin banyaknya masyarakat setempat, wisatawan luar daerah, maupun manca negara berkunjung ke lokasi tersebut.

Selain itu pantai ini memiliki terumbu karang, beragam species ikan seperti udang raksasa (lobster), sisik sejenis penyu, teripang bahkan ikan duyung.

Sebagai pengolah hasil tambang yaitu gas alam cair serta pupuk merupakan salah satu penghasil devisa terbesar di Indonesia.

Dengan kekayaan sumber daya laut berupa keanekaragaman hayati, maka secara langsung memberi manfaat ekonomi bagi masyarakatnya yaitu sebagai sumber penyediaan bahan pangan, penyerapan tenaga kerja dan pariwisata.

1.2.2 Kepariwisata Kota Bontang

Potensi & investasi pariwisata kota bontang Kota Bontang memiliki kawasan wisata laut yang cukup menawan. Terdapat kawasan pantai Bontang Kuala yang ramai dikunjungi wisatawan, baik dalam dan luar negeri. Airnya jernih, ornamen laut juga beragam.

Wisata pasir hutan mangrove juga sangat menawan. Hutan mangrove di Bontang sekitar 600 Ha. Terdapat di Tanjung Paukung, Nyerakat, Tanjung Laut, Teluk Sekambing, Agar-agar Panjang, dan Karang Sengajah. Dan sesuai Master Plan kawasan

Kota Bontang, pariwisata sebagai rencana pengembangan terbatas aktivitas ekonomi, telah diarahkan pada Kawasan Pantai berhutan bakau yang berada di sepanjang pantai sebelah timur yakni sebagian Bontang Kuala, Tanjung Laut, dan Sekambing.

Selain hutan bakau yang menawan, kawasan terumbu karang dan Padang Lamun yang berada di sekitar Pulau Karang Kelampau, Kepulauan Badakbadak, Pulau Agar-agar, Pulau Melahing, Kepulauan Kedindingan, Pulau Manuk-manukan, Pulau panjang,

dan Beras Basah.

Sedangkan dari segi adat, budaya, serta seni tradisional, Bontang juga cukup potensial. Kesenian yang tumbuh di Bontang dikategorikan sebagai kesenian pesisir, yakni kesenian yang diwarnai oleh Islam.

Karena itu, kesenian yang tumbuh dan berkembang di Bontang memiliki kemiripan dan kesamaan bila dibandingkan dengan kesenian daerah pesisir lainnya baik di Kalimantan Timur, Jambi, Riau, Palembang, serta Malaysia.

Sementara potensi budaya yang dimilikinya, ada banyak prosesi adat yang bisa menjadi kekuatan pariwisata.

Misalnya, Adat Menjamu Karang yang menurut kepercayaan masyarakat Desa Bontang masa lampau bahwa karang di laut itu ada "penunggunya". Itu sebabnya, perlu diberi jamuan makan sebagai yang diadatkan yang disebut dengan memberi makan laut itu.

Prosesi adat lainnya yakni Adat Menurunkan Ance. Adat ini merupakan pemberian sesajen di sungai karena kepercayaan masyarakat terhadap "saudara kembar buaya" yang bila datang ke darat bisa membuat keluarganya sakit-sakitan. Ance yang terbuat dari bambu kuning yang dirangkai dengan kayu dan rotan, berbentuk persegi empat, diisi dengan ayam panggang, telur ayam, sokko/ketan yang dimasak dan diwarnai dengan pewarnaan merah, kuning, hitam, dan putih.

Juga diisi sesisir pisang, beras kuning, dan lilin lebah madu. Dan setelah melalui proses satu hari satu malam, pada sore harinya dilakukan upacara pembuangan Ance, yakni satu dilabuh ke sungai bersama seekor ayam hidup dan satunya digantung di atas rumah.

Pada dasarnya, tidak sedikit prosesi adat, termasuk perkawinan adat Bontang yang bisa menjadi potensi pariwisata budaya. Apalagi, pemerintah setempat sudah bertekad bulat untuk tetap melestarikan seni budaya Bontang. Yang tentunya, kelak bisa menjadi andalan pariwisata.

1.2.3 Perkembangan Kepariwisata Kota Bontang

pengembangan wisata kawasan perbelanjaan dan wisata air kota lama bontangkuala baycity merupakan pembangunan serius dari pemkot bontang untuk mengembangkan sektor kepariwisataan kota bontang sebagai awal tumbuh kembang kegiatan wisata kedaerahan kota bontang yang dimana pada perencanaan ini merupakan salah satu kegiatan revitalisasi kota lama botang.

Kebanyakan dari wisatawan memilih daerah wisata air dapat dilihat dari data jumlah wisata yang banyak mengarah ke daerah wisata air.

Jumlah wisatawan/tahun	2000	2001	2002	2003	2004	2005
bontangkuala	44254	46467	48872	50455	52437	54652
Tanjung laut	3567	3654	3765	3876	3850	3834
sekambang	4413	4463	4128	4614	4938	4981

Tabel 1.1 Jumlah wisatawan/tahun kota bontang
Sumber : Deparpostel kalimantan timur

Dari tabel diketahui jumlah wisatawan terbanyak menuju ke daerah wisata air yang ada di bontang seperti bontang kuala,tanjung laut,dan sekambang dan tiap tahunnya mengalami peningkatan jumlah pengunjungnya,daerah wisata bontang kuala menjadi daerah wisata terbanyak pengunjungnya dikarenakan di bontang kuala sering di adakan acara adat dan ivent ivent lainnya yang menarik kunjungan wisatawan.

Selama ini pariwisata di daerah kota bontang ini hanya sekedar wisata pantai yang seadanya dimana pengelolaanya tidak di maksimalkan,oleh karena itu pemko bontang ingin meningkatkan wisata daerah bontang yang memiliki budaya pesisir yakni kesenian yang diwarnai oleh Islam, yang dapat di jadikan potensi wisata kedaerahanya sekaligus meningkatkan kegiatan ekonomi di masyarakatnya.

1.2.4 Kepariwisataan kota bontang dalam angka

tahun	Jumlah wisatawan	peningkatan
2000	52234	
2001	54584	2350
2002	56765	2181
2003	58945	2180
2004	61225	2280
2005	63467	2242
	Rata rata	2246

Tabel 1.2 Kepariwisataan kota bontang dalam angka
 Sumber : Deparpostel kalimantan timur

Jumlah wisatawan		2350	2181	2180	2280	2246
63467						
61225						
58945						
56765						
54584						
52234						
Tahun	2000	2001	2002	2003	2004	2005

Tabel 1.3 Jumlah wisatawan
 Tabel grafik jumlah wisatawan per tahun

Dapat dilihat bahwa kecendrungan kenaikan tingkat hunian berkisar 3% - 5% setiap tahunnya.

Jumlah wisatawan/tahun	2000	2001	2002	2003	2004	2005
bontangkuala	44254	46467	48872	50455	52437	54652
Tanjung laut	3567	3654	3765	3876	3850	3834
sekaming	4413	4463	4128	4614	4938	4981

Tabel 1.4 Jumlah wisatawan/tahun
Sumber : Deparpostel kalimantan timur

Dari tabel diketahui jumlah wisatawan terbanyak menuju ke daerah wisata bontang kuala dan tiap tahunnya mengalami peningkatan jumlah pengunjungnya, daerah wisata bontang kuala menjadi daerah wisata terbanyak pengunjungnya dikarenakan di bontang kuala sering di adakan acara adat dan ivent ivent lainnya yang menarik kunjungan wisatawan.

1.2.5 Faktor Pertimbangan Pengembangan Daerah Teluk

Faktor pertimbangan pengembangan teluk ini adalah sebagai berikut :

1. nilai sejarah

nilai sejarah kotal lama bontangkuala sebagai asal berkembangnya kota bontang.

2. potensi lingkungan

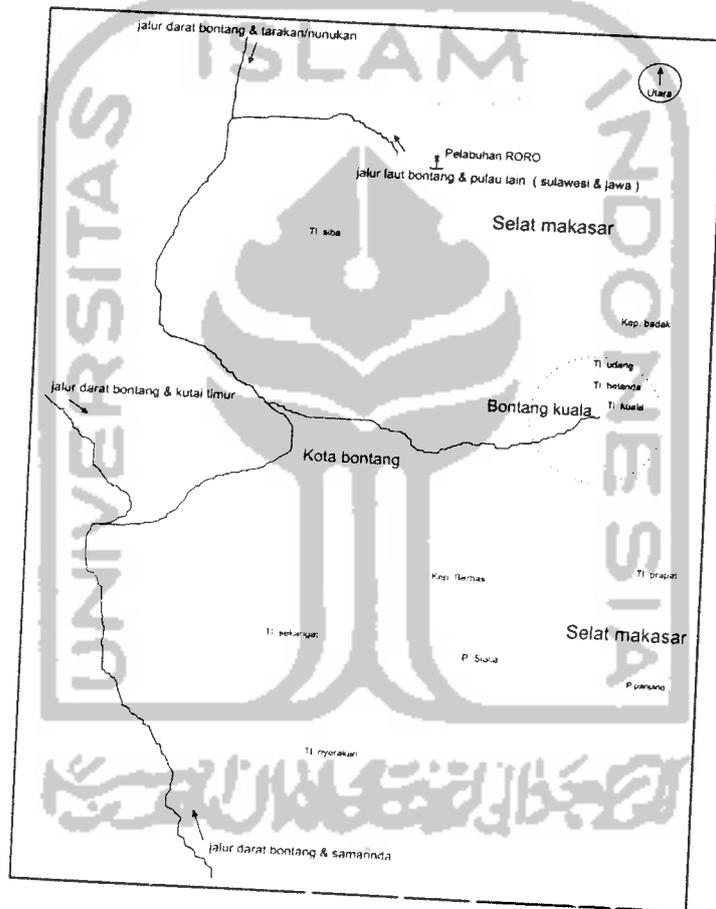
potensi teluk bontang kuala sebagai lokasi wisata merupakan pilihan yang tepat dimana memiliki potensi wisata yang besar berupa daerah tepi pantai dengan lingkungan yang menarik.

1.2.6 Keterkaitan Bontang Kuala Terhadap Objek Wisata Di Kota Bontang

Seperti yang di jelaskan di atas bahwa banyak wisatawan yang tertarik dengan wisata air, sehingga keterkaitan kawasan bontangkuala terhadap obyek wisata di kota bontang sangat erat kaitannya.

Pada gambar di bawah ini terlihat jelas bahwa keterkaitan bontangkuala dengan obyek wisata yang cukup terkenal di kota bontang, dimana sebagian besar obyek wisata tersebut berada di kawasan pesisir pantai wilayah kota bontang.

Obyek obyek wisata tersebut kini dapat di akses melau darat maupun laut menggunakan kapal kapal wisata.



Gambar 1.1 Obyek wisata di kota Bontang
Sumber : kimpraswil Kota Bontang Kalimantan Timur

1.2.7 Kondisi Eksisting Kawasan Wisata Kota Bontangkuala

1.2.7.1 Tinjauan Umum Bontangkuala

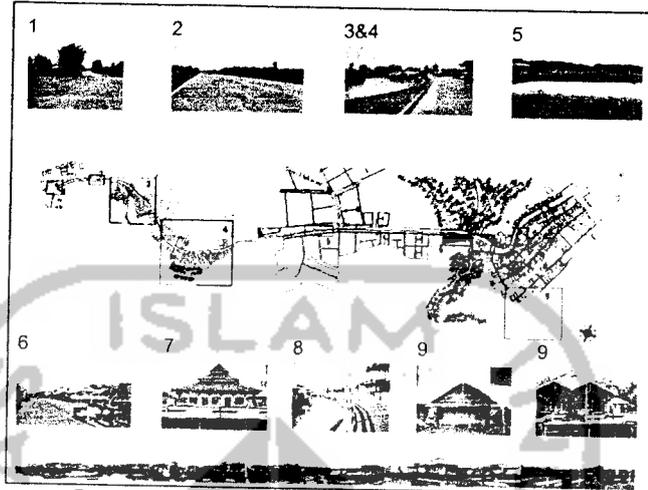
Bontang kuala sebagai embrio awal kota bontang merupakan daerah yang memiliki latar belakang sejarah yang panjang mengenai perkembangan kota bontang dari awal terbentuknya,sekarang bontang kuala sebagai daerah tujuan wisata di kota bontang karena sering di adakannya acara adat daerah bontang ataupun festival-festifal tradisional menjadi daya tarik wisatawan baik lokal,domestik ataupun internasional.



Gambar 1.2 acara adat
Sumber : www.bontang.go.id

1.2.7.2 Kondisi Lingkungan Daerah Bontangkuala

Kondisi bontangkuala saat ini adalah kawasan hunian penduduk bontang kuala yang dilengkapi dengan bangunan fasilitas penunjangnya seperti tempat ibadah,toko,tempat parkir, dan lainya.



Gambar 1.3 eksisiting kawasan wisata kotalama bontang kuala
Sumber : survey 2006

1.2.7.3 Prasarana Dan Sarana Di Kawasan Wisata Bontangkuala

Prasarana dan sarana yang ada di bontang kuala pada saat ini hanya di fungsikan untuk kebutuhan penghuni bontang kuala baik itu fasos maupun fasumnya.artinya belumada fasilitas wisata yang jelas yang ada di bontang kuala .

1.2.7.4 Fasilitas Akomodasi Di Kawasan Wisata Bontangkuala

Suatu kawasan wisata atau tujuan wisata tidak lepas dengan fasilitas penunjang.dalam hal ini pembangunan fasilitas akomodasi untuk memberikan pelayanan terhadap wisatawan perlu direncanakan dengan baik. Dalam perencanaan fasilitas akomodasi tidak hanya pada kawasan kota namun juga pada kawasan yang memiliki potensi obyek wisata yang menarik. Perencanaan tersebut tidak hanya melayani terhadap jasa penginapan,jugadi lengkapi dengan fasilitas penunjang lainnya.

Banyaknya obyek wisata yang akan di bangun di kota bontang merupakan 1 paket wisata di kota bontang,tentunya tidak cukup dengan 1 hari,paling tidak untuk berkunjung dan berwisata dibutuhkan lebih dari 1 hari oleh karena iu dalam perancangan kawasan wisata bontang kuala ini akan di lengkap dengan fasilitas penginapan yang merupakan paket wisata yang ada di kota bontang .

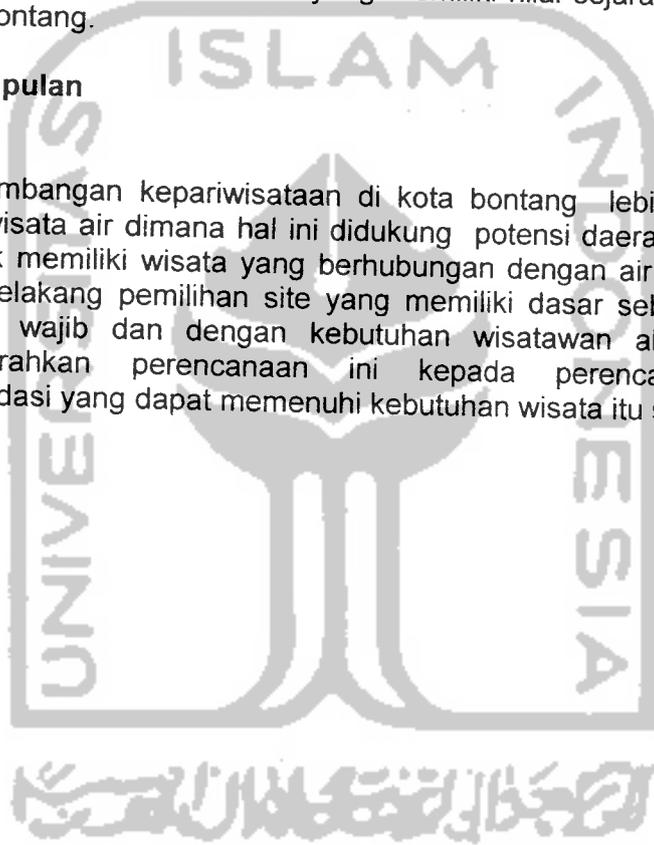
1.2.8 Pemanfaatan Bontangkuala Dalam Rangka Mempertahankan Histories Kota Lama Bontangkuala

Di lihat sejarah nya bontang kuala merupakan embrio awal kota bontang yang sekarang ini pembangunan pada awal kota bontang berdiri berada di teluk kuala yang merupakan lokasi yang memiliki kemudahan akses ke wilayah lain karena letaknya yang berada di pinggir laut karena pada jamanya akses wilayah ke wilayah lainnya lebih mudah di jangkau denagn menggunakan trasportasi air/laut.

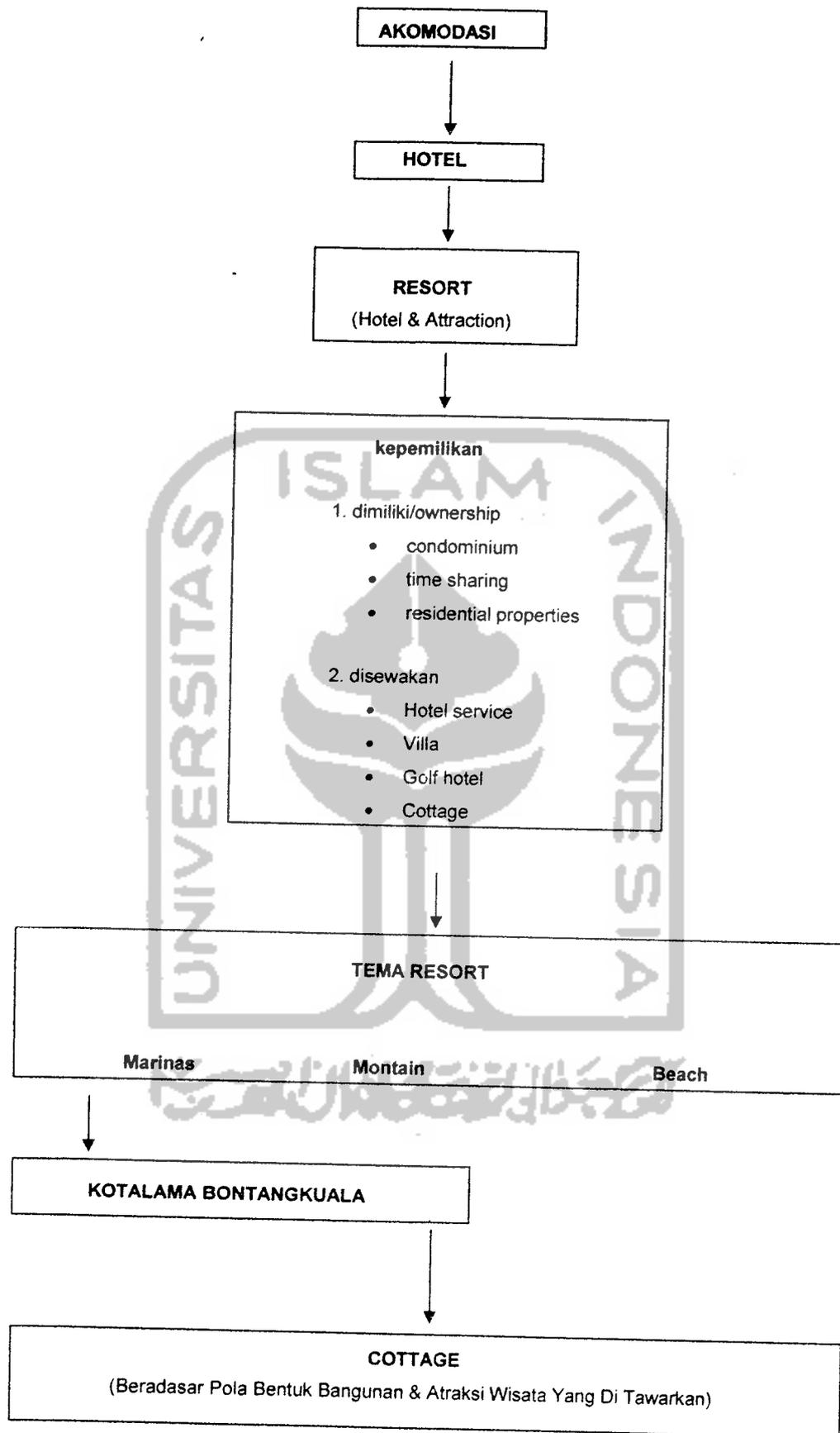
Pembangunan sekarang lebih mengarah kedaerah daratan sehingga kota lama bontang mulai tertinggal pembangunannya dan terasa mulai menghilang oleh karena itu perlu diambil tindakan untuk mempertahankan kota lama yang memiliki nilai sejarah pembangunan kota bontang.

1.2.9 Kesimpulan

Pengembangan kepariwisataan di kota bontang lebih mengarah ke jenis wisata air dimana hal ini didukung potensi daerah bontang yang banyak memiliki wisata yang berhubungan dengan air oleh karena itu latar belakang pemilihan site yang memiliki dasar sebagai wisata air adalah wajib dan dengan kebutuhan wisatawan akan akomodasi mengarahkan perencanaan ini kepada perencanaan sebuah akomodasi yang dapat memenuhi kebutuhan wisata itu sendiri.







1.3 Permasalahan.

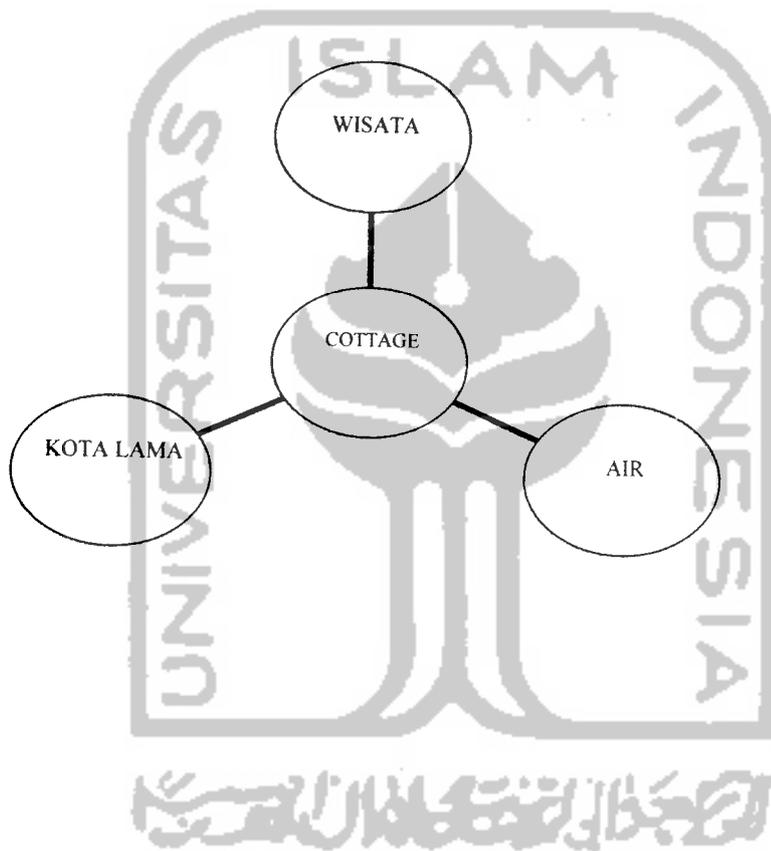
1.3.1 Permasalahan Umum

Bagaimana merencanakan cottage sebagai fasilitas akomodasi dan wisata air .

Kotalama → **wisata air** → **COTTAGE**

1.3.2 Permasalahan Khusus

Bagaimana merancang Cottage pendekatan karakter kotalama bontangkuala sebagai suasana nostalgia.



1.4 Tujuan dan Sasaran.

1.4.1 Tujuan Perancangan

Tujuan akhir yang di harapkan dari perancangan Cottage ini adalah dengan memanfaatkan karakteristik bangunan diatas air, budaya ,dan sejarah kota lama sebagai konsep dasar perancangan Cottage dapat memberikan suasana yang khas, menyatu dengan lingkungan sekitarnya.

1.4.2 Sasaran.

Mendapatkan konsep dasar perencanaan dan perancangan Cottage sebagai fasilitas pendukung wisata di kota bontang dengan suasana kawasan di atas air dan fasilitas penunjang lainnya dapat memenuhi kegiatan wisatawan.



1.5 Keaslian Tugas Akhir

Sebagai acuan dan studi banding untuk perancangan didapat dari melihat dan menganalisa beberapa produk arsitektur sebagai berikut :

1. Student Final Project

Pasar Apung Modern Di Palembang

(Peni Pratiwi / 96340131 / TA / UII)

2. Student Final Project

Konservasi Kawasan Waterfront Benteng Kuto Besak Sebagai Elemen Penguat Citra Kota Air

(Firmansyah / 96340107 / TA / UII)

Khusus : bagaimana merancang cottage yang bercirikan perkampungan di atas air melalui penampilan dan tata letak.

Umum : bagaimana merancang cottage yang dapat memenuhi kebutuhan wisatawan dengan kelengkapan fasilitas yang kontekstual dengan alamnya.

3. student final project

Hotel resort sebagai fasilitas akomodasi pengembangan kepariwisataan tinggi dieng.

(muhammad arief hastono ,TA, UGM)

Permasalahan :

Aspek fisik : bagaimana pengelolaan tata ruang kawasan dengan fasilitas sarana dan prasarana yang memadai.

Aspek sosial : bagaimana menumbuh kembangkan minat masyarakat pada turisme dan pariwisata di kawasan dieng.

Aspek budaya : bagaimana penataan paket wisata budaya.

4. student final Project

pengembangan pemukiman masyarakat tradisional banjar di tepian sungai kuin.

(Irwan Setya)

Umum : pengembangan pemukiman tradisional masyarakat banjar di kelurahan kuin utara pada daerah sungai sebagai alternatif pengembangan objek wisata yang mencakup aspek pertumbuhan, aspek kelayakan bangunan hunian dan aspek wisata.

Khusus : penyelesaian bangunan hunian bagi masyarakat tradisional yang mampu mewadahi kegiatan sehari hari dan juga mampu mewadahi kegiatan yang bersifat budaya (upacara adat) penyelesaian lingkungan pemukiman tradisional yang dapat memberikan potensi perkembangan wisata dengan tatanan fisik yang mampu mereleksikan budaya setempat



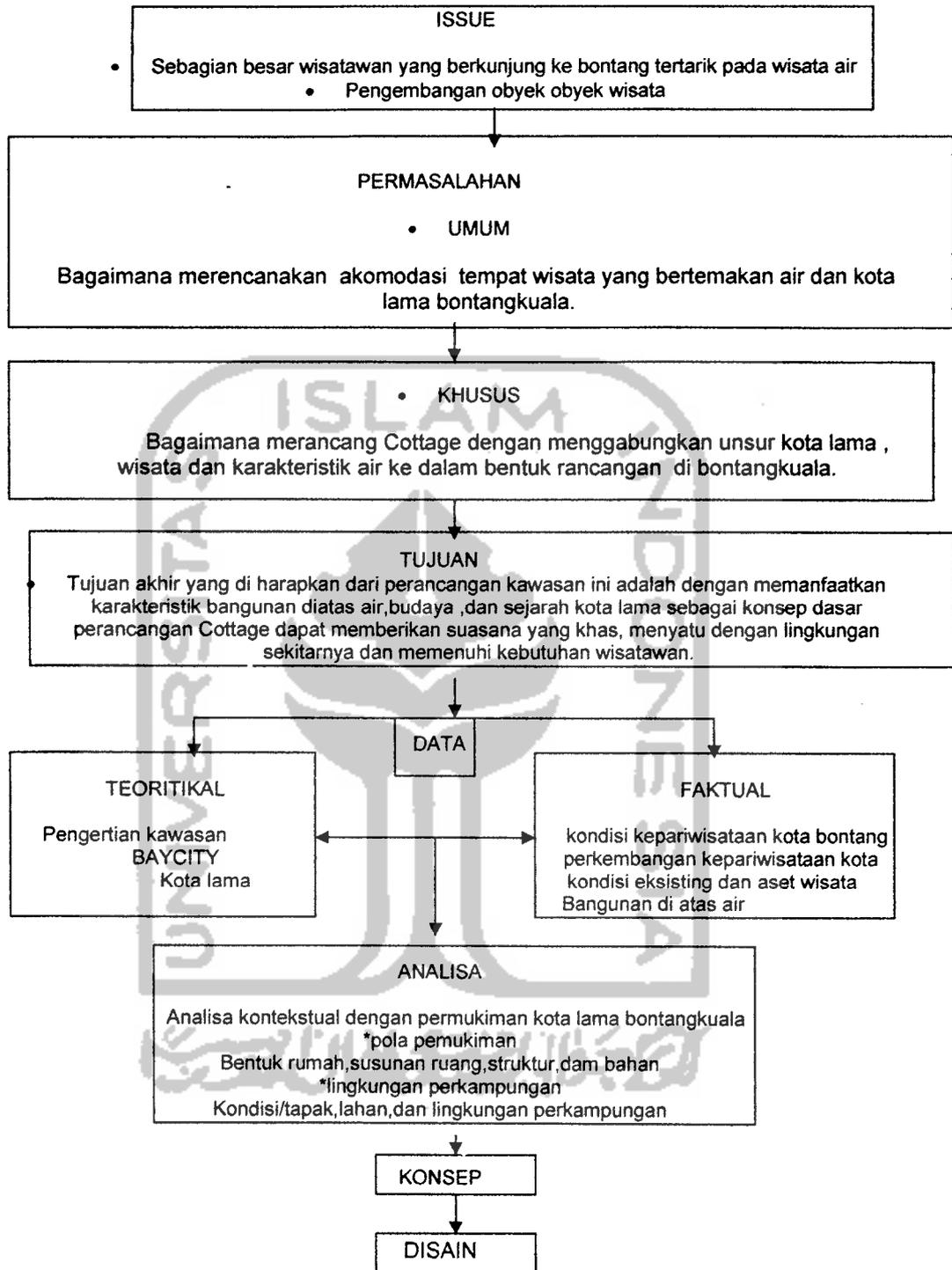
1.6 Lingkup Pembahasan.

Lingkup pembahasan di gunakan untuk membatasi pembahasan agar penganalisaan lebih terarah,dan ditekankan pada :

Penampilan bangunan yang bercirikan bangunan diatas air, budaya ,dan sejarah kota lama sebagai konsep dasar perancangan kawasan dapat memberikan suasana yang khas, menyatu dengan lingkungan sekitarnya.



1.7 Metode Pemecahan Masalah



1.8 Sistematika Pembahasan.

BAB I : PENDAHULUAN

Berisikan tentang latar belakang, permasalahan, tujuan dan sasaran, keaslian tugas akhir, lingkup pembahasan, kerangka pola pikir, dan sistematika pembahasan.

BAB II : TINJAUAN UMUM

Merupakan tinjauan umum tentang unsur-unsur karakteristik, dan bentuk Cottage.

BAB III : TINJAUAN KARAKTERISTIK KAWASAN ATAS AIR PADA KAWASAN BONTANG KUALA

Merupakan tinjauan untuk mencari karakteristik kota lama Bontang Kuala baik dari segi bentuk bangunan, lingkungan, serta unsur-unsur yang terkait dengan kawasan di atas air.

BAB IV : ANALISA RANCANGAN

Merupakan analisa rancangan yang akan dikembangkan di dalam konsep rancangan

BAB V : ANALISA DAN KONSEP PERANCANGAN COTTAGE DI KAWASAN KOTA LAMA BONTANG KUALA BAYCITY

Berisikan tentang kemungkinan bentuk perpaduan karakteristik kawasan di atas air sebagai konsep dasar kawasan, yang kemudian dilanjutkan dengan sintesa terhadap data-data yang telah ditinjau sebelumnya sebagai konsep perencanaan dan perancangan kawasan ini.