**BAB 1**

**PENDAHULUAN**

* 1. **LATAR BELAKANG**

Kota Balikpapan terletak 113 km di Barat Daya Ibu kota Propinsi Kalimantan Timur, Samarinda. Kota ini memiliki luas wilayah 503,3 km² (⅔ luas [Jakarta](http://id.wikipedia.org/wiki/Jakarta)) dan berpenduduk sebanyak 614.681 jiwa. Letaknya yang strategis, pada posisi silang jalur perhubungan nasional dan internasional, berpengaruh pada perkembangan kota sebagai pusat jasa, perdagangan, dan industri yang tidak hanya berskala regional Kalimantan Timur saja, namun juga berkembang sebagai salah satu sentra di Indonesia Tengah. Dengan potensi sumber daya yang besar di sekitar kota, terutama di wilayah hinterland seperti Kabupaten Kutai dan Pasir, maka Kota Balikpapan menjadi daya tarik bagi kegiatan perekonomian. Apalagi dengan keberadaan sarana penunjang Pelabuhan Laut Semayang dan Bandar Udara Sepinggan. Selain itu, Kota Balikpapan sebagai pusat kegiatan eksplorasi minyak dan gas serta batu bara di seluruh Kaltim bahkan juga sebagian wilayah Kalimantan Selatan, menjadikan kota ini menampung banyak warga asing yang saat ini tercatat 1.014 orang.

Sebagai gambaran, untuk tahun 2001 kondisi di kota Balikpapan menunjukan bahwa 1.370 perusahaan besar dengan pertumbuhan rata-rata 10,15 % tiap tahunya, 5.250 perusahaan menegah dengan pertumbuhan rata-rata 5,96 % pertahun dan 8.550 perusahaan kecil dengan pertumbuhan rata-rata 15.55 % pertahun. Dari sekian jumlah perusahaan, masih terdapat perusahaan yang belum menepati atau memiliki kantor pribadi yaitu 63 % dari jumlah perusahaan yang memilikin kantor pribadi yaitu 72,9 % perusahaan yang memiliki ruang kantor dari masing-masing jumlah perusahaan yang ada (*Kantor Departemen Perdagangan Kota Balikpapan*).

Melihat Kota Balikpapan yang cukup padat maka sepatutnya di perlukan suatu pemikiran dalam mengatasi hal tersebut. Salah satu bentuk pemecahannya adalah konsep perencanaan *Mix Land Use* (satu daerah dengan banyak fungsi) atau dalam sklala lebih kecil adalah *Mix Use Building* ( Bagunan dengan fungsi campuran ). Melihat peluang dan hal-hal seperti yang tersebut diatas maka wadah yang mempunyai nilai profil dan kaitanya yang saling mendukung yaitu Perkantoran, Aperteman dengan pusat perbelanjaan sehingga diharapkan peluang dan prospek dalam pengembangan maupun dalam menarik minat penyewa sebanyak-banyaknya dapat tercapai. Dalam lingkup arsitektur, penyediaan sarana fasilitas fisik untuk aktifitas perkantoran melibatkan berbagai aspek seperti pemilihan dan penataan lokasi. Pengungkapan bentuk, pertimbangan aksesibilitas, penyediaan kebutuhan pemakai dan pelaku kegiatan serta penggunaan teknologi badan bangunan yang mempu menampilkan suatu bentuk bangunan yang sesuai dengan fungsinya sebagai kantor sewa sehingga dapat memenuhi tuntunan akan perwadahan fisik suatu bangunan agar kantor sewa tersebut dapat merangkum aspek ekonomi, sosial dan budaya.

* 1. **RUMUSAN MASALAH**

Bahwa dalam pengadaan kantor sewa perusahaan swasta maka perlu diungkapkan :

1. Bagaimana mewujudkan suatu gubahan arsitektural yang mampu memberikan ekspresi visual spontanisasi yang mencerminkan Arsitektur Tropis Post-Modern....?
2. Bagaimana menentukan konsep perencanaan dan perancangan sesuai dengan fungsi bangunan….?
3. Bagaimana sarana dan prasarana penunjang untuk mendukung berbagai kegiatan dalam beraktifitas….?
   1. **TUJUAN DAN SASARAN PEMBAHASAN**
4. Tujuan Pembahasan

Untuk mendapatkan konsep dasar perencanaan Kantor Sewa di Balikpapan yang sesuai dengan karakteristiknya.

1. Sasaran Pembahasan

Meninjau hal-hal yang spesifik dari Kantor Sewa perusahaan swasta di Balikpapan, dalam perancangan bidang arsitektur untuk dituangkan kedalam desain fisik yang berupa gambaran-gambaran rancangan bangunan sebagai penerapan dari studi yang telah sisusun dalam konsep rancangan, mengenai :

* 1. Penataan Site plan
  2. Program ruang, meliputi :
* Kebutuhan ruang
* Besaran ruang
* Lay out ruang
* Bentuk ruangan

c) Penampilan bangunan, meliputi :

* Sistem struktur
* Persyaratan ruang
* Perlengkapan bagunan
* Bentuk bangunan
  1. **PENGERTIAN JUDUL**

Pengertian Balikpapan Tower City yang akan diuraikan berdasarkan pengertian-pengertian berikut ini :

***Balikpapan*** : Sebuah nama kota besar di Kalimantan Timur yang menjadi pilihan tempat lokasi penempatan bagunan.

***Tower*** : Sebuah menara, dimana kita ketahui menara umum nya berbasis tinggi, dari ketinggian itulah akan menjadi salah satu acuhan bentuk bangunan agar bisa memberikan suatu image kota atau lebih dikenal gedung pencakar langit.

***City*** : Sebuah kota besar merupakan suatu wadah atau tempat kegiatan-kegiatan aktifitas pulik dengan berbagai kegiatan baik dalam bentuk aspek ekonomi, sosial dan budaya.

Selain kesimpulan diatas Balikpapan Tower City sebagai acuhan judul tugas akhir perencangan Kantor Sewa, Satu manara dengan tiga fungsi sebagai berikut :

* + - 1. Fungsi Lantai 1-3 sebagai pusat perbelanjaan atau Mall dan area parkir ( Bangunan Pengunjang ).
      2. Fungsi lantai 4 sebagai kantor Balikpapan tower city ( Bangunan Pengunjang ).
      3. Fungsi lantai 5-20 sebagai tempat kantor sewa ( Bangunan Utama ).
      4. Fungsi lantai 21-28 sebagai tempat Apartemen ( Bangunan Pengunjang ).
      5. Fungsi lantai 29-30 sebagai tempat Aula ( Bangunan pengunjang )
      6. Tambahan basement lantai dasar 1-2 dan 3 sebagai penghijauan.

**1.5 LINGKUP PEMBAHASAN**

1. Pembahasan dilakukan dalam bidang ilmu arsitektur bersama disiplin ilmu lain yang menunjang kearah penyusunan acuan perancagan Kantor Sewa di Balikpapan.
2. Pelayanan Kantor Sewa terutama ditunjukan bagi perusahaan besar dan menengah.