

TUGAS AKHIR

KANTOR BERSAMA
SEBAGAI PUSAT INFORMASI
DAN TRANSAKSI BISNIS
DI RIAU

ASPEK-ASPEK BANGUNAN KOMERSIAL
SEBAGAI PENENTU PERANCANGAN

LANDASAN KONSEPTUAL PERENCANAAN
DAN PERANCANGAN



Disusun Oleh :

MOHD. RADHIOS

92340056

920051013116120051

JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA

1997

MOTTO

*Barang Siapa Yang Memberi
Kemudahan Kepada Orang Lain Yang
sedang Kesulitan,
Maka Allah Akan Memudahkan
Kepadanya di Dunia dan di
Akhirat
(H.R. Ibnu Majah dari Abi Hurairah)*

*Ketahui Kepada Allah Pada Waktu
Lapang, Pasti Ia Akan Mengenalmu di
Waktu Sempit. Ketahuilah ! Sesungguhnya
Apa Yang (Ditetapkan) Tidak Mengenai
Kepadamu. Sebaliknya Apa Saja Yang
(Ditetapkan) Untuk Menimpamu, Pasti
Tidak Dapat Menghindari Kepadamu.
Sesungguhnya Pertolongan itu Datangnya
Bersama Kesabaran, Kesenangan Bersama
Kesusahan dan Sesungguhnya Beserta
Kesulitan adalah Kemudahan.
(H.R. Muttafaq'alaih)*

**Selagi Ada Kesempatan Janganlah Kamu Berputus Asa
Untuk Merah Yang Kamu Inginkan.**

PERSEMBAHAN

Kupersembahkan karya sederhana ini kepada :

Bapak dan mamak tercinta yang telah memberikan dukungan kepadaku dan membesarkanku dengan kasih sayang serta memberikan fasilitas menuntut ilmu padaku.

Untuk Abang dan Adikku tersayang memberikan kesempatan belajar di rantau orang.

Untuk 'someone' yang telah banyak memberikan motivasi dan menolongku dalam hal ini.

Dan untuk makcik yang telah memberikan dukungan. Untuk keluarga Tambusai Daloe-Daloe-Riau.

KATA PENGANTAR

Assalammu 'alaikum Wr.Wb.

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang atas Ridho dan Karunia-Nya maka penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini, dengan judul :

Kantor Bersama Sebagai Pusat Informasi Dan Transaksi Bisnis Di Riau

Aspek-Aspek Bangunan Komersial sebagai Penentu Perancangan

Tugas Akhir ini merupakan bagian mata kuliah yang diajukan untuk memenuhi syarat kelulusan pada jenjang pendidikan strata-1 Jurusan Teknik Arsitektur, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Tak lupa penulis mengucapkan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada semua pihak yang telah banyak membantu dalam proses penulisan Tugas Akhir ini, kepada :

1. Bpk. Ir. Wiryono Raharjo, M.Arch., selaku ketua Jurusan Teknik Arsitektur Universitas Islam Indonesia.
2. Bpk. Ir. Suparwoko, MURP., selaku dosen pembimbing utama yang telah memberikan bimbingan dengan penuh kesabaran serta memberikan acuan-acuan penalaran pada penulis.
3. Bpk. Ir. Ahmad Saifudin M, MT., selaku dosen pembimbing pendamping atas motivasi dalam memberikan potensi pada penulis.
4. Bpk. Drs. Ahmad Soedja'i., yang memberikan masukan-masukan yang berarti dalam penulisan Tugas Akhir.
5. Karyawan perpustakaan Jurusan Teknik Arsitektur FTSP.UIL
6. Anneta Jully Ambarwati., atas bantuannya dalam hitungan finansial bangunan dan dukungan moril.
7. Adikku Rini dan adik-adikku di Blok Patuk Ng I/553.
8. Rekan-rekan yang telah banyak memberikan semangat perjuangan untuk menyelesaikan Tugas Akhir.
9. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan.

Atas bantuannya penulis ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya.

Penulis menyadari bahwa penulisan Tugas Akhir ini masih jauh dari sempurna, maka saran dan kritik demi perbaikan penulisan tugas akhir ini sangat diharapkan, semoga buku ini dapat memberikan sumbangan pemikiran demi kemajuan dan keberhasilan kita.
Amin.

Wassallamu 'alaikum Wr.Wb.

Penyusun

DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL	i	
LEMBAR PENGESAHAN	ii	
LEMBAR MOTTO	iii	
LEMBAR PERSEMBAHAN	iv	
KATA PENGANTAR	v	
DAFTAR ISI	vii	
DAFTAR TABEL	xi	
DAFTAR GAMBAR	xiii	
BAB.I PENDAHULUAN		
A. LATAR BELAKANG MASALAH		
1. Hasil Industri diRiau	1	
2. Letak dan Posisi Antar Daerah Industri diRiau.....	3	
3. Peran Pemerintah Daerah Dalam Bidang Industri	6	
4. Tinjauan Perkantoran di Pekanbaru.....	7	
5. Katagori Gedung Perkantoran	9	
6. Tingkat Permintaan.....	9	
7. Kebutuhan Gedung Perkantoran dalam Dunia Usaha	11	
8. Perkembangan Masyarakat Informasi	11	
B. IDENTIFIKASI PERMASALAHAN		
1. Issu Pihak Perusahaan	12	
2. Issu Pihak Pemerintah Daerah	12	
C. RUMUSAN MASALAH		
1. Masalah Umum	13	
2. Masalah Khusus	13	
D. TUJUAN DAN SASARAN PERANCANGAN		
1. Tujuan Perancangan	13	
2. Sasaran Perancangan	13	
E. LINGKUP PEMBAHASAN		
1. Lingkup Materi	14	
2. Lingkup Waktu	14	
3. Lingkup Arsitektur	14	
F. METODELOGI PEMBAHASAN		
1. Perolehan Data	14	
2. Pembahasan Masalah	15	
G. KERANGKA POLA PIKIR		17
H. SITEMATIKA PEMBAHASAN		18
I. KEASLIAN PENULISAN		19
BAB.II TINJAUAN EKONOMI DAN KANTOR BERSAMA DIPEKANBARU-RIAU		
A. TINJAUAN EKONOMI		
1. BIDANG INDUSTRI	21	
1.1. Bidang Industri Pertambangan	23	
1.2. Bidang Industri Perkebunan	24	
1.3. Bidang Industri Peternakan dan Perikanan	24	
1.4. Industri Alat-Alat Berat	25	
2. BIDANG PERDAGANGAN	25	
3. KOORDINASI PEMERINTAH DAERAH	27	
3.1. Koordinasi Pengawasan	28	
3.2. Koordinasi Pemeriksaan	29	
3.3. Koordinasi Kunjungan	30	
4. BLAYA TINGGI	33	
4.1. Sewa Kantor	34	
4.2. Birokrasi	35	
5. TINJAUAN EKONOMI	37	

B. KANTOR BERSAMA	
1. PENGERTIAN KANTOR BERSAMA	39
2. ASPEK LOKASIONAL KANTOR BERSAMA	40
2.1. Prasarana Perhubungan	40
2.1.1. Prasarana jalan darat	40
2.1.2. Prasarana angkutan laut	41
2.1.3. Prasarana angkutan udara	41
2.2. Jarak Antar Daerah Tk.I dan Tk.II di Riau	42
2.2.1. Biaya akomodasi	43
2.2.2. Biaya transportasi	43
3. MAKSUD DAN TUJUAN KANTOR BERSAMA	43
3.1. Fungsi dari Kegiatan pada Kantor Bersama sebagai Pusat Informasi dan Transaksi Bisnis	44
3.2. Status dan Lingkup Kegiatan	44
3.2.1. Kegiatan koordinasi Pemda Tk.I	45
3.2.2. Kegiatan birokrasi	47
3.2.3. Kegiatan transaksi penjualan atau pembelian	48
3.2.4. Kegiatan eksebsi produk industri	49
3.2.5. Kegiatan memberikan informasi	50
3.2.6. Kegiatan operasional gedung perkantoran	51
3.3. Organisasi Kegiatan Kantor Bersama	53
3.4. Lingkup Kegiatan	54
3.5. Perencanaan Akomodasi Kantor Bersama	55
3.6. Fasilitas Bangunan Komersial	55
4. KANTOR BERSAMA	56

BAB.III. LOKASI SEBAGAI PENENTU BANGUNAN KOMERSIAL KANTOR BERSAMA

3.1. PEMILIHAN LOKASI DAN SITE KANTOR BERSAMA	
3.1.1. Pemilihan Lokasi Kantor Bersama	57
3.1.1.1. Dasar-dasar pemilihan lokasi	58
3.1.1.2. Kriteria pemilihan lokasi	59
3.1.1.3. Pemilihan lokasi	60
3.1.1.4. Sarana dan prasarana infrastruktur	62
3.1.1.5. Analisa Scoring	63
3.1.1.6. Lokasi terpilih	65
3.1.2. Pemilihan Site Kantor Bersama	65
3.1.2.1. Dasar Pemilihan Site	66
3.1.2.2. Pemilihan Site	66
a. Perkembangan kota atau wilayah Pekanbaru	66
b. Pembagian dan potensi wilayah pengembangan dalam lingkup makro	67
c. Pembagian dan potensi wilayah pengembangan dalam lingkup mikro	68
3.1.2.3. Kriteria Pemilihan Site	70
3.1.2.4. Analisis Scoring	71
3.1.2.5. Site Terpilih	71
3.1.2.6. Tingkat Keuntungan Pembangunan Kantor Bersama	72
a. Sebelum ada kantor bersama	73
b. Sesudah ada kantor bersama	75
c. Perbandingan biaya tinggi dengan biaya pembangunan kantor bersama	79
d. Efisiensi pelaksanaan koordinasi dan birokrasi	80
3.1.2.7. Potensi, Tantangan, Hambatan dan Peluang	81
3.2. BANGUNAN KOMERSIAL DALAM LINGKUP ARSITEKTUR	
3.2.1. Bentuk Bangunan Komersial	82
3.2.1.1. Bentuk arsitektur dalam bangunan	82
a. Bentuk organisasi ruang	82
b. Hubungan ruang dalam bangunan	86
c. Sirkulasi dalam bangunan	87

3.2.1.2. Bentuk Arsitektur Luar Bangunan	89
a. Sistem parkir	89
b. Pencapaian bangunan	90
3.2.1.3. Nilai Bangunan Komersial	91
a. Bentuk atas bangunan	91
b. Bentuk tengah bangunan	91
c. Bentuk bawah bangunan	93
d. Tampil harmoni	93
e. Berskala manusia	94
3.2.2. Kegiatan Dalam Bangunan	94
3.2.2.1. Kegiatan Koordinasi	94
a. Kegiatan koordinasi pengawasan	94
b. Kegiatan koordinasi pemeriksaan	95
c. Kegiatan koordinasi kunjungan	95
3.2.2.2. Pola Kegiatan Birokrasi	96
a. Biaya tinggi	96
b. Pelaksanaan birokrasi	96
3.2.2.3. Kegiatan Pendukung Kantor Bersama	98
a. Kegiatan informasi	98
b. Kegiatan transaksi	98
c. Kegiatan operasional gedung perkantoran	99
d. Kegiatan pelayanan atau akomodasi	99
3.3. KESIMPULAN	100

BAB.IV. KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN KANTOR BERSAMA

A. KONSEP DASAR PERENCANAAN

1. Pendekatan Pengolahan Lingkungan	102
2. Pendekatan Pengolahan Tapak	102
2.1. Orientasi Matahari	103
2.2. Zona Kebisingan	104
2.3. Pengelompokan Site	105
2.4. Pencapaian dan Sirkulasi Bangunan	106

B. KONSEP DASAR PERANCANGAN

1. Konsep Program Ruang	108
1.1. Konsep Program Kebutuhan Ruang	108
1.1.1. Konsep program kebutuhan ruang kantor Pemda Tk.I	108
1.1.2. Konsep program kebutuhan ruang birokrasi	109
1.1.3. Konsep program kebutuhan ruang pendukung kantor bersama	110
1.1.3.1. Program kebutuhan ruang transaksi kantor bersama	111
1.1.3.2. Program kebutuhan ruang informasi	111
1.1.3.3. Konsep Program kebutuhan ruang operasional gedung perkantoran	112
1.1.3.4. Konsep Program kebutuhan ruang akomodasi	113
1.2. Konsep Pengelompokan Ruang	113
1.2.1. Organisasi ruang	113
1.2.2. Sifat kegiatan	115
1.2.3. Pengelompokan ruang horizontal	115
1.2.4. Pengelompokan ruang vertikal	118
1.3. Konsep Besaran Ruang	118
2. Konsep Persyaratan Ruang	121
2.1. Konsep Penghawaan	121
2.1.1. Penghawaan alami	121
2.1.2. Penghawaan Buatan	122
2.2. Konsep Pencahayaan	123
2.2.1. Pencahayaan alami	123
2.2.2. Pencahayaan buatan	124

2.3. Konsep Sirkulasi	125
3. Konsep Pengendalian Gedung	126
3.1. Pencegahan Bahaya Kebakaran	126
3.2. Mekanikal dan Elektrikal	127
3.3. Penangkal Petir EF Lightning Protection	128
3.4. Sanitasi dan Drainase	129
4. Konsep Penampilan Bangunan	131
4.1. Konsep Gubahan Bangunan.....	131
4.2. Bentuk Dasar.....	131
4.3. Skala	132
4.4. Proporsi Bangunan	133
4.5. Tekstur	133
4.3. Konsep Tata Ruang Luar	133
5. Sistem Komunikasi	133
5.1. Telepon	134
5.2. Audio dan sound system	134
6. Konsep Struktur Bangunan	135
6.1. Pendekatan sistem struktur	135
6.2. Konstruksi	138
Daftar Pustaka	

DAFTAR TABEL

BAB.I. PENDAHULUAN

Tabel.1.1. Banyaknya unit usaha industri menurut kelompok industri, tahun 1994	1
Tabel.1.2. Banyaknya perusahaan industri besar dan sedang menurut Tk.II, tahun 1993	4
Tabel.1.3. Pembiayaan Repelita VI daerah Riau(dalam bidang industri)	7
Tabel.1.4. Pembagian gedung perkantoran berdasarkan tipe, tahun 1996 ...	9

BAB.II. TINJAUAN EKONOMI DAN KANTOR BERSAMA DIPEKANBARU-RIAU

Tabel.2.1. PDRB industri dan perdagangan atas dasar harga berlaku, tahun	20
Tabel.2.2. Banyaknya perusahaan industri besar dan sedang menurut daerah Tk.II, tahun 1993	22
Tabel.2.3. Produksi pertambangan propinsi Riau menurut jenis komoditi, tahun 1994	23
Tabel.2.4. Luas areal perkebunan menurut jenis tanaman daerah Tk.II, tahun 1994	24
Tabel.2.5. Banyaknya ternak menurut jenis ternak, tahun 1993	25
Tabel.2.6. Banyaknya produksi ikan menurut daerah Tk.II, tahun 1993	25
Tabel.2.7. Neraca perdagangan luar negeri, tahun 1994	26
Tabel.2.8. Pelaksanaan koordinasi pengawasan Pemda ke perusahaan industri, tahun 1995	28
Tabel.2.9. Pelaksanaan koordinasi pemeriksaan Pemda ke perusahaan industri, tahun 1995	29
Tabel.2.10. Pelaksanaan koordinasi kunjungan Pemda ke perusahaan industri, tahun 1995	30
Tabel.2.11. Harga sewa perkantoran dan ruko di Pekanbaru, tahun 1997	34
Tabel.2.12. Panjang jalan kabupaten/kotamadya menurut kondisi, thn 1994 ..	40
Tabel.2.13. Jumlah pelabuhan laut daerah Riau, tahun 1997	41
Tabel.2.14. Sarana pelabuhan udara	42
Tabel.2.15. Jarak antara daerah Tk.I dan Tk.II, tahun 1996	42
Tabel.2.16. Lingkup kegiatan.....	54

BAB.III. LOKASI SEBAGAI PENENTU BANGUNAN KOMERSIAL KANTOR BERSAMA

Tabel.3.1. Potensi, sarana dan prasarana daerah Tk II propinsi Riau menurut jenis kegiatan	60
Tabel.3.2. Prasarana transportasi darat menurut panjang jalan dan jumlah terminal serta jarak jangkauannya, tahun 1994	62
Tabel.3.3. Jumlah pelabuhan laut	63
Tabel.3.4. Jumlah pelabuhan udara	63
Tabel.3.5. Analisa scoring pemilihan lokasi	64
Tabel.3.6. Analisa scoring pemilihan site	71

BAB.IV. KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN KANTOR BERSAMA

Tabel.4.1. Kebutuhan ruang koordinasi	108
Tabel.4.2. Kebutuhan ruang birokrasi	109
Tabel.4.3. Kebutuhan transaksi atau ruang komersial atau ruang pameran terbuka	111
Tabel.4.4. Kebutuhan ruang informasi	111
Tabel.4.5. Kebutuhan ruang operasional gedung perkantoran.....	112
Tabel.4.6. Kebutuhan ruang pelayanan atau akomodasi	113
Tabel.4.7. Kebutuhan besaran ruang kantor bersama	119

DAFTAR GAMBAR

BAB.I. PENDAHULUAN

Gambar.1.1.	Industri yang ada di daerah Riau	3
Gambar.1.2.	Peta daerah industri di Riau	6
Gambar.1.3.	Perkantoran yang tidak sesuai dengan peraturan Pemda	8
Gambar.1.4.	Kerangka pola pikir penyusunan skripsi	17

BAB.II. TINJAUAN EKONOMI DAN KANTOR BERSAMA DIPEKANBARU-RIAU

Gambar.2.1.	Frekwensi PDRB industri dan perdagangan atas dasar harga konstan	20
Gambar.2.2.	Frekwensi nilai ekspor dan impor di Riau, tahun 1994 menurut neraca luar negeri	27
Gambar.2.3.	Frekwensi pelaksanaan koordinasi bidang pengawasan Pemda Riau, tahun 1995	28
Gambar.2.4.	Frekwensi pelaksanaan koordinasi bidang pemeriksaan Pemda Riau, tahun 1995	29
Gambar.2.5.	Frekwensi pelaksanaan koordinasi bidang kunjungan Pemda Riau, tahun 1995	30
Gambar.2.6.	Peta pelaksanaan koordinasi Pemda Tk.I dan pelaksanaan birokrasi perusahaan industri	32
Gambar.2.7.	Kegiatan koordinasi sebelum adanya wadah penyatuan perusahaan industri	33
Gambar.2.8.	Kegiatan koordinasi setelah adanya wadah penyatuan perusahaan industri	33
Gambar.2.9.	Frekwensi harga sewa kantor dan ruko di propinsi Riau, tahun 1997	34
Gambar.2.10.	Kegiatan birokrasi sebelum adanya wadah penyatuan perusahaan industri	36
Gambar.2.11.	Kegiatan birokrasi sesudah ada wadah penyatuan perusahaan industri	37
Gambar.2.12.	Kegiatan koordinasi pengawasan Pemda Tk.I	46
Gambar.2.13.	Kegiatan koordinasi pemeriksaan Pemda Tk.I	47
Gambar.2.14.	Kegiatan birokrasi perusahaan industri	48
Gambar.2.15.	Kegiatan transaksi penjualan atau pembelian	49
Gambar.2.16.	Kegiatan eksepsi produk industri	50
Gambar.2.17.	Kegiatan informasi dengan jaringan internet pada bangunan ...	51
Gambar.2.18.	Kegiatan operasional gedung perkantoran	52
Gambar.2.19.	Organisasi kegiatan kantor bersama	53

BAB.III. LOKASI SEBAGAI PENENTU BANGUNAN KOMERSIAL KANTOR BERSAMA

Gambar.3.1.	Pelaksanaan birokrasi dan koordinasi tingkat I dan tingkat II .	61
Gambar.3.2.	Peta daerah tingkat II propinsi Riau	61
Gambar.3.3.	Peta lokasi terpilih pada kota Pekanbaru	65
Gambar.3.4.	Perkembangan kota Pekanbaru menurut RUTRK	67

Gambar.3.5. Pembagian dan potensi wilayah pengembangan dalam lingkup makro di Pekanbaru.....	68
Gambar.3.6. Peta potensi wilayah pengembangan.....	69
Gambar.3.7. Lokasi atau site terpilih.....	72
Gambar.3.8. Pelaksanaan birokrasi dan koordinasi.....	80
Gambar.3.9. Organisasi ruang terpusat.....	82
Gambar.3.10. Organisasi ruang radial.....	83
Gambar.3.11. Organisasi ruang linier.....	84
Gambar.3.12. Organisasi ruang cluster.....	85
Gambar.3.13. Organisasi ruang grid.....	85
Gambar.3.14. Hubungan ruang saling berkaitan.....	86
Gambar.3.15. Hubungan ruang yang dihubungkan oleh ruang bersama.....	87
Gambar.3.16. Sirkulasi tertutup.....	88
Gambar.3.17. Sirkulasi terbuka salah satu sisi.....	88
Gambar.3.18. Sirkulasi terbuka dua sisi.....	89
Gambar.3.19. Sirkulasi vertikal.....	89
Gambar.3.20. Sistem parkir.....	89
Gambar.3.21. Pencapaian frontal.....	90
Gambar.3.22. Pencapaian tersamar.....	90
Gambar.3.23. Atap bangunan daerah Riau.....	91
Gambar.3.24. Bangunan modern dengan mengekspose kaca.....	92
Gambar.3.25. Bangunan modern dengan mengekspose struktur.....	92
Gambar.3.26. Bentuk bangunan bawah yang digunakan ruang servis dan digabungkan dengan bentuk atas dan tengah.....	93
Gambar.3.27. Pola kegiatan koordinasi pengawasan.....	95
Gambar.3.28. Pola kegiatan koordinasi pemeriksaan.....	95
Gambar.3.29. Pola kegiatan koordinasi kunjungan.....	96
Gambar.3.30. Pola kegiatan biaya tinggi.....	96
Gambar.3.31. Pola kegiatan birokrasi perusahaan industri.....	97
Gambar.3.32. Pola kegiatan Pemda untuk birokrasi.....	97
Gambar.3.33. Pola kegiatan informasi.....	98
Gambar.3.34. Pola kegiatan transaksi kecil.....	98
Gambar.3.35. Pola kegiatan operasional gedung perkantoran.....	99
Gambar.3.36. Pola kegiatan pelayanan atau akomodasi.....	99

BAB.IV. KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN KANTOR BERSAMA

Gambar.4.1. Orientasi sinar matahari pada site.....	104
Gambar.4.2. Zone kebisingan pada site.....	104
Gambar.4.3. Pengendalian kebisingan dengan lanskap.....	105
Gambar.4.4. Pengelompokan site.....	106
Gambar.4.5. Pencapaian tersamar pada site.....	107
Gambar.4.6. Efek perspektif pada bangunan.....	107
Gambar.4.8. Zone publik basement.....	116
Gambar.4.9. Zone publik akomodasi dan informasi.....	116
Gambar.4.10. Zone semi publik.....	117
Gambar.4.11. Zone kantor pemda.....	117
Gambar.4.12. Zone kantor perusahaan industri.....	117
Gambar.4.13. Contoh pengelompokan gedung perkantoran.....	118

Gambar.4.14. Penghawaan alami sketsa dan pada bangunan	122
Gambar.4.15. Penghawaan buatan (AC) sketsa dan pada bangunan.....	123
Gambar.4.16. Pencahayaan alami sketsa dan pada bangunan.....	124
Gambar.4.17. Pencahayaan buatan dari lampu pijar dan TL sketsa dan pada bangunan.....	125
Gambar.4.18. Sirkulasi dalam bangunan menurut kepentingan dan objek pelaku.....	126
Gambar.4.19. Pencegahan bahaya kebakaran sketsa dan pada bangunan	127
Gambar.4.20. Mekanikal elektrik sketsa dan pada bangunan.....	128
Gambar.4.21. Penangkal petir EF lightning protection	129
Gambar.4.22. Jaringan air bersih sketsa dan pada bangunan	130
Gambar.4.23. Jaringan air hujan keriol kota dan penggunaan konblok.....	130
Gambar.4.24. Pedestrian dan pengendalian kebisingan	133
Gambar.4.25. Sistem komunikasi sketsa dan pada bangunan	135
Gambar.4.26. Contoh struktur bangunan kantor bersama	139

BAB I PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Semula propinsi Riau dikenal sebagai penghasil minyak bumi utama di Indonesia, tapi belakangan ini ekspor non migas di daerah Riau juga terus meningkat setiap tahun, karena dikembangkannya sektor perkebunan, industri dan pariwisata.

Semua itu boleh dikatakan sebagai proyek pembangunan di propinsi Riau, tidak saja dari sudut jumlah investasi, tetapi dari sudut penerapan tenaga kerja, pengembangan wilayah dan pengaruhnya pada pembangunan daerah sekitarnya. Hal itu merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari upaya pemerintah dan pemerintah daerah dalam mempersiapkan propinsi Riau menuju lepas landas.¹

1. Hasil Industri di Riau

Industri meliputi tatanan dan segala kegiatan yang bertalian dengan kegiatan industri yaitu kegiatan ekonomi yang mengolah bahan mentah, bahan baku, barang jadi maupun barang setengah jadi. Barang-barang industri tersebut termasuk kegiatan industri rancang bangun dan rekayasa industri.

Pembangunan industri di arahkan pada pendalaman struktur industri untuk terus meningkatkan efisiensi dan daya saing industri menuju kemandirian serta mampu menghasilkan barang-barang bermutu, dikaitkan dengan pembangunan sektor lain. Oleh karena itu perlu terus ditingkatkan kemampuan rancang bangun dan rekayasa industri dengan memanfaatkan kemampuan teknologi untuk dapat menghasilkan produk unggulan.²

Tabel: 1.1. *Banyaknya Unit Usaha Industri Menurut Kelompok Industri Tahun 1992-1994*

Kelompok Industri	1992	1993	1994
1. Industri Dasar	19	25	25
- Industri Kimia Dasar	11	14	16
- Industri Mesin & Logam Dasar	8	11	9
2. Aneka Industri	298	347	354
3. Industri Kecil	7460	7697	8080
Jumlah Total	7777	8069	8469

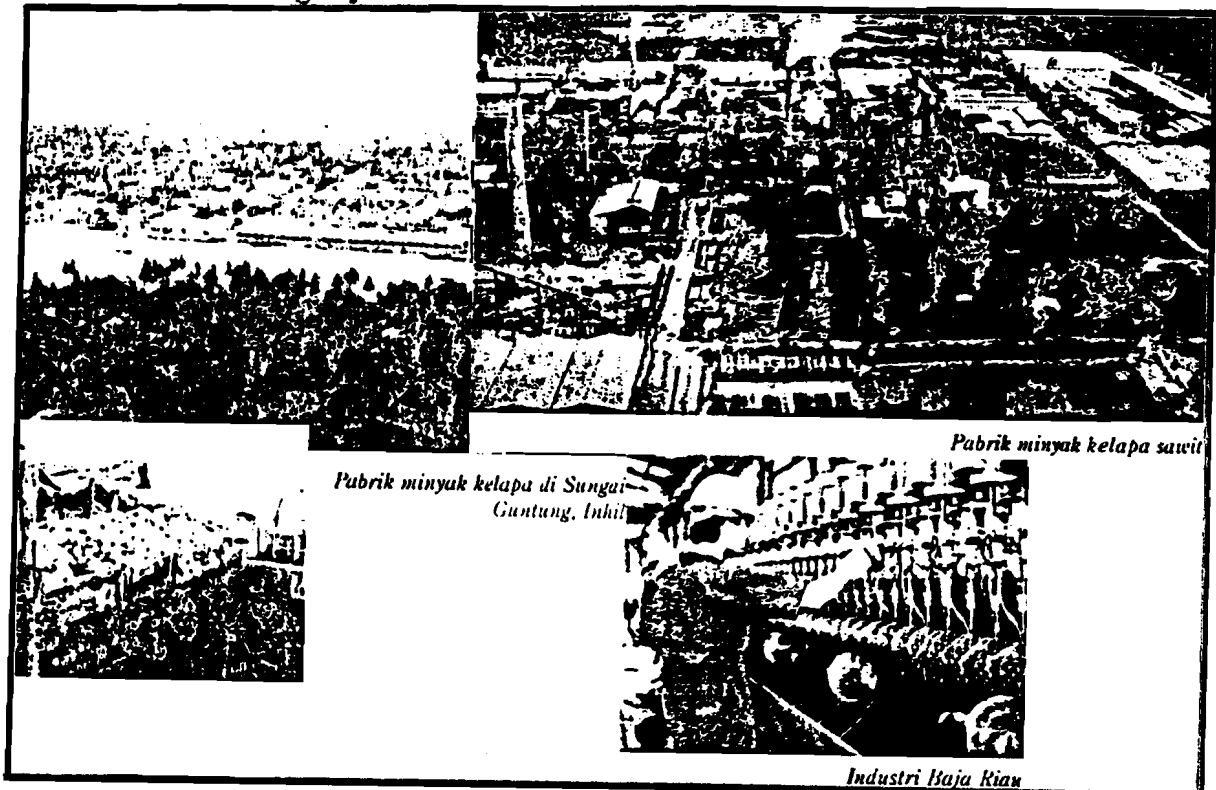
Sumber : Kanwil Perindustrian Propinsi Riau, tahun 1995.

¹) Riau Menuju Lepas Landas, Pernda Tk I Riau, 1993, Hal. 9.

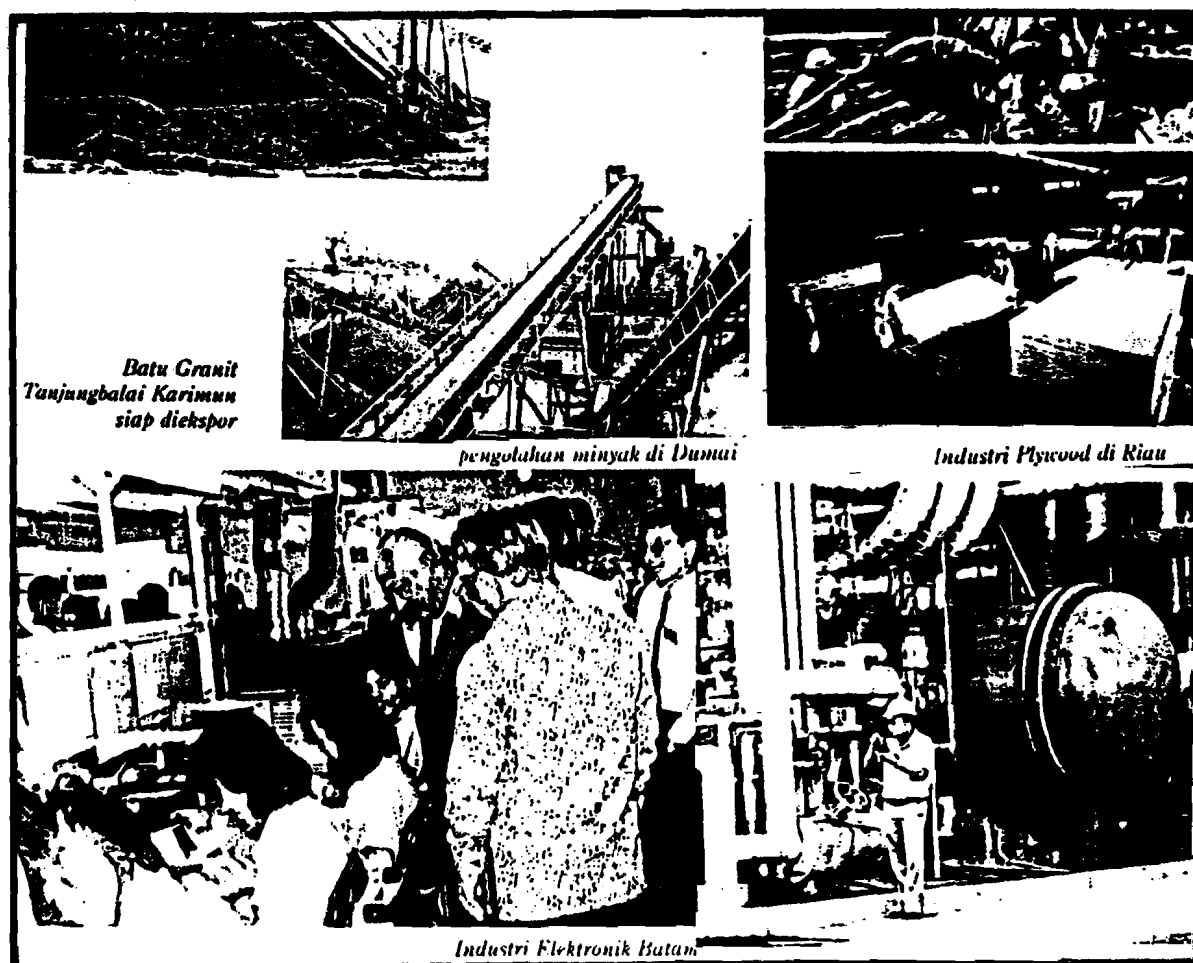
²) Repelita ke-VI Propinsi Riau tahun 1994-1999, Hal. 1.

Disamping arah kebijaksanaan pengembangan industri yang antara lain memprioritaskan pembangunan industri berorientasi ekspor, menghemat devisa, mencukupi kebutuhan rakyat banyak, meningkatkan nilai tambah dan memperluas penyerapan tenaga kerja, diusahakan juga industri tersebut menggunakan bahan baku yang dimiliki daerah Riau, yaitu:

-) Industri yang mengolah tanaman pangan, seperti pengalengan buah-buahan, juices sayuran, ubi kayu dan makanan ternak.
-) Industri yang mengolah hasil perkebunan, misalnya industri minyak kelapa sawit yang mengolah bahan mentah menjadi : minyak goreng, kimia, pengolahan kelapa, arang tempurung, pengolahan coklat, kopi, dan sebagainya.
-) Industri yang mengolah hasil perikanan, seperti cold storage ikan/udang, paha kodok, pengalengan ikan, tepung ikan, makanan ternak, pengolahan rumput laut dan sebagainya.
-) Industri yang mengolah hasil hutan, seperti meubel, komponen meubel, daun pintu, alat peraga olah raga, kerajinan rotan, tepung sagu, pembuatan gambir, damar, madu dan lain sebagainya.³



³) Riau Jendela Kepulauan Indonesia, Pemda Tk I Riau, 1991, Hal. 82.



Gambar: 1.1. Industri-Industri yang ada di daerah Riau.

Dengan banyaknya industri di daerah Riau dapat meningkatkan laju pertumbuhan ekonomi dan meningkatkan taraf hidup masyarakat daerah Riau. Banyaknya kawasan industri tersebut, maka perlu adanya pengawasan yang kontiniu dari pemerintah daerah, karena pemerintah daerah ikut berperan dalam mengatur dan meningkatkan kualitas daerah. Pengawasan yang dilakukan pemerintah daerah adalah memantau dan meninjau perusahaan industri yang ada di daerah Riau.

2. Letak dan Posisi Antar Daerah Industri di Riau

Riau mempunyai daerah yang sangat luas, baik daratan, lautan maupun kepulauan. Luas dataran dan perairan Riau adalah 329.867,6 km². Untuk luas dataran Riau adalah 94.561,6 km² yang menduduki urutan ke-enam terluas di Indonesia. Sedangkan luas perairannya adalah 235.306 km².⁴

⁴) Ibid, Hal. 32.

Areal industri yang ada di Riau letak dan posisinya tersebar, baik di dataran maupun di kepulauan. sehingga pengembangan industri daerah Riau kurang terorganisir dengan baik oleh pemerintah daerah setempat.

Tabel: 1.2. *Banyaknya Perusahaan Industri Besar dan Sedang menurut Daerah Tingkat II tahun 1989-1993.*

Daerah Tingkat II	1989	1990	1991	1992	1993
1. INDRAGIRI HULU	13	15	16	11	11
2. INDRAGIRI HILIR	17	17	17	14	12
3. KEPULAUAN RIAU	26	33	38	34	35
4. BATAM	32	40	60	99	77
5. KAMPAR	13	13	10	32	26
6. BENGKALIS	63	66	63	56	44
7. PEKANBARU	31	30	26	24	18
RIAU	195	214	230	270	223

Sumber : Kantor Statistik Propinsi Riau, tahun 1995.

Penyebaran lokasi industri diarahkan untuk mendorong pusat-pusat pertumbuhan industri di daerah yang potensial dikembangkan sebagai upaya pemerataan kesempatan dan lapangan kerja, serta kesempatan usaha. Adapun lokasi dan jenis industri yang ada di Riau menurut kelompok industri, yaitu:

a. Kelompok Industri Kimia Dasar

- Industri Pulp dan Kertas dari kayu, di kabupaten Bengkalis, Industri Hulu dan Kampar.
- Industri kertas (kertas industri dan kertas budaya) di kabupaten Bengkalis, Indragiri Hulu dan Kampar.
- Industri tempurung dan karbon aktif di Kabupaten Industri Hilir.
- Industri kapur untuk pertanian di Kabupaten Kampar.
- Industri Urea dan Kimia industri lainnya di Kabupaten Bengkalis.
- Industri Plastik keperluan industri di Kotamadya Pekanbaru.

b. Kelompok Industri Mesin dan Logam Dasar atau Elektronika

- Industri peralatan lepas pantai dan keperluan peralatan dan pemeliharaan kapal di Kabupaten Kepulauan Riau, Dumai dan Bareleng.
- Industri pengecoran logam untuk peralatan produksi di Kotamadya Pekanbaru dan Dumai.
- Industri peralatan dari baja (pipa berlapis, berukir, dsb) di Kabupaten Kepulauan Riau dan Bareleng.

- **Industri Elektronika di Kabupaten Kepulauan Riau dan Bareleng.**

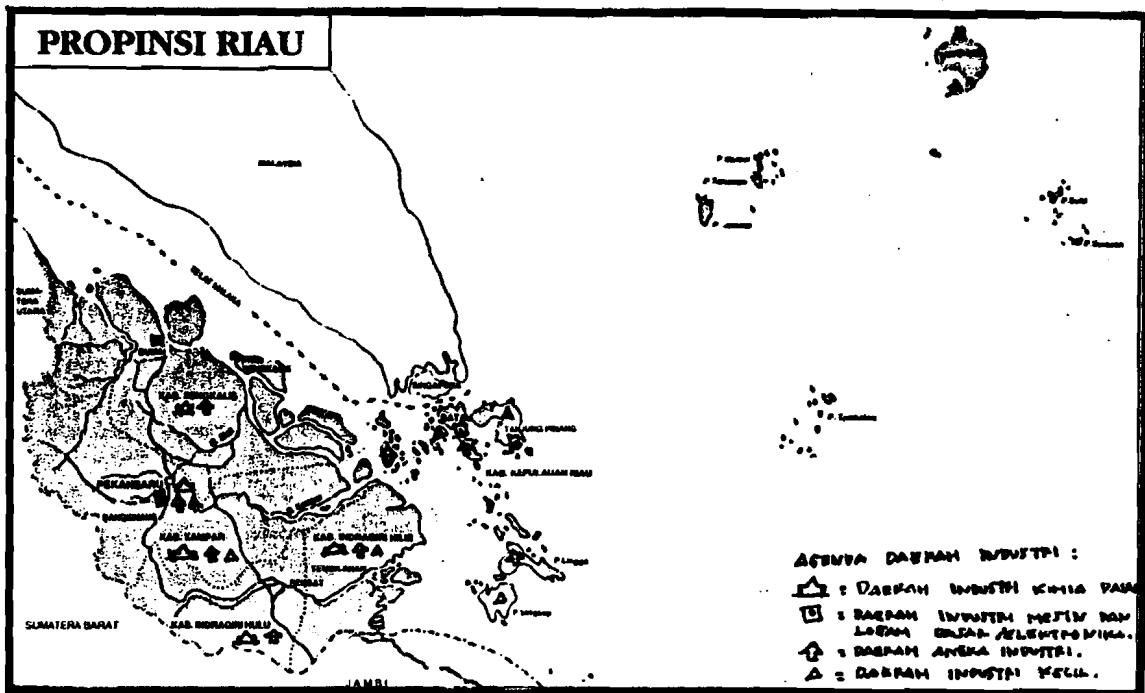
c. Kelompok Aneka Industri

- **Industri Hilir pengolahan kayu dalam bentuk diversifikasi produksi di Kotamadya Pekanbaru, Kabupaten Kampar, Bengkalis, dan Indragiri Hulu.**
- **Industri Hilir pengolahan minyak kelapa sawit menjadi minyak goreng, shortening, glycerin, fatty acid dsb. di Kabupaten Kampar, Indragiri Hulu, Indragiri Hilir dan Bengkalis.**
- **Industri keramik, porselin dsb di Kabupaten Indragiri Hulu dan kabupaten kampar.**
- **Industri pengolahan rotan di Pekanbaru dan bengkalis.**
- **Industri pengolahan makanan dan minuman dari buah-buahan, sagu, rumput laut dsb di Kabupaten Kepulauan Riau, bengkalis, Indragiri Hilir dan kampar,**
- **Industri Hilir pengolahan karet di Kotamadya Pekanbaru, Kampar dan Indragiri Hulu.**
- **Industri pengolahan hasil laut/cold storage di kabupaten Kepulauan Riau dan Bareleng**

d. Kelompok Industri kecil

- **Lokasi industri kecil yang dikembangkan berada diseluruh pelosok sejalan dengan kondisi serta peran serta masyarakat melalui pendekatan komoditi antara lain:**
 - **Industri pengolahan pangan yaitu industri kerupuk, sagu, makanan ternak, pengawet ikan, terasi dan gula merah.**
 - **Industri sandang dan kulit yaitu kerajinan tenun tradisional, bordir, krostik, sepatu dan pakaian jadi.**
 - **Industri kimia dan bahan bangunan yaitu penyulingan minyak, atsiri, gambir, damar dan batu bata merah.**
 - **Industri kerajinan yaitu anyaman, ukir kayu, kerang-kerangan dan barang cinderamata.⁵**

⁵) Rencana Pembangunan Lima Tahun, ke-Enam, Tahun 1994-1999, Hal. 16.



Gambar: 1.2. Gambar peta daerah industri di propinsi Riau.

Sumber: Riau Menuju Lepas Landas, tahun 1993.

Pemerintah daerah dan masyarakat Riau memang perlu memusatkan perhatiannya pada unsur-unsur bidang industri tersebut. Untuk mempermudah pemantauan yang dilakukan oleh pemerintah daerah pada setiap perusahaan atau industri besar, maka perencanaan dan perancangan Kantor Bersama sangatlah tepat. Sedangkan pihak perusahaan, dapat melaksanakan birokrasi kepada pemerintah berupa, laporan kemajuan perusahaan yang dilaporkan ke BKPM untuk direncanakan bidang industrinya, mengadakan promosi untuk perusahaan yang menanamkan modal, melaporkan wujud perusahaan (perkebunan atau pabrik), membuat proposal kegiatan industri dan melaksanakan kegiatan perusahaan. Hal ini harus dilaporkan oleh perusahaan setiap tahun kepada instansi pemerintah daerah terkait.⁶

3. Peran Pemerintah Daerah dalam Bidang Industri

Peran pemerintah daerah ditinjau dari pertumbuhan menurut kelompok industri, kelompok industri dasar di daerah Riau sampai saat ini mengalami peningkatan. Sejalan dengan Pola Pengembangan Industri Nasional serta prioritas pengembangan daerah Riau maka pengembangan industri dasar diarahkan pendalaman dan pemantapan struktur industri

⁶) Wawancara via telephon, Drs. Achmad Soejai, Pemerintah Daerah Riau. Tanggal 21 juni 1997. Tentang Birokrasi.

serta pengembangan ekspor dengan dilandasi program keterkaitan secara luas, antar kelompok industri maupun kelompok antar sektor industri atau sektor ekonomi lainnya.⁷

Tabel: 1.3. *Pembiayaan Repelita VI Daerah Riau 1994/1995-1998/1999 (dalam milyar rupiah)*

No	Sektor /Sub. Sektor /Program	Anggaran	Pembangu	Anggaran	Pembangu
		nan	Daerah	nan	Sektoral
		1993/1994	Repelita VI	1993/1994	Repelita VI
I	Industri				
I.1	Sub. Sektor Industri	1,201	11,180	0,920	10,165
I.1.1	Program Pengembangan Indst rumah tangga, industri kecil & industri menengah	1,201	11,180 5,030	0,920	10,165 4,050
I.1.2	Program Pengembangan kemampuan teknologi		3,975		2,115
I.1.3	Program penangkal struktur industri		2,125		4.000

Sumber: Pemerintah Daerah Tk.I Riau, tahun 1995.

Terpilihnya Riau sebagai kawasan yang mengalami kemajuan pesat dapat dilihat setelah diadakan perjanjian dengan negara-negara tetangga, yaitu:

1. IMSET (Indonesia, Malaysia, Singapura dan Thailand)

Perjanjian ini memuat hal kerjasama dibidang industri alat-alat berat, doc kapal, elektronika dan industri berat lainnya.

2. SJORI (Singapura, Johor mewakili Malaysia dan Riau mewakili Indonesia)

Perjanjian kerjasama dibidang lahan perkebunan, mulai dari kelapa sawit, kelapa hibrida, pengolahan hasil hutan, pengolahan hasil bumi, dan peternakan.

Tujuan dari kerja sama ini adalah dalam rangka implementasi spirit kerjasama antara negara-negara anggota ASEAN yang bersifat saling melengkapi (komplementer) dan saling menguntungkan.⁸

4. Tinjauan Perkantoran di Pekanbaru

Kurangnya pertumbuhan perkantoran di Pekanbaru tidak menguntungkan bagi para pengusaha perusahaan industri, ini terlihat dari perkembangan perkantoran pada tahun 1995-1997. Pada tahun tersebut dapat dilihat pertumbuhan perkantoran yang hanya berdiri sebanyak dua buah perkantoran yang sesuai dengan syarat-syarat suatu perkantoran di kota Pekanbaru. Ke-dua kantor ini (terakhir tahun 1997) hanya memiliki 56 plat perkantoran

⁷) Riau Menuju Lepas Landas, Pemda Tk I Riau, 1993. Hal. 29.

⁸) Ibid. Hal. 29.

(dapat dilihat pada tabel 2.17. hal 32), sedangkan banyak perusahaan industri di Pekanbaru, terutama industri besar sebanyak 223 buah (dapat dilihat pada tabel 2.11. hal 21). Dengan hal ini maka perusahaan industri lebih banyak menyewa pertokoan dan rumah-rumah penduduk di setiap sudut kota Pekanbaru.



Toko yang dijadikan kantor di Pekanbaru.

Gambar: 1.3. Gambar perkantoran yang tidak sesuai dengan peraturan daerah Tk.I Riau.

Sumber: Analisa data penulis.

Rumah yang dijadikan kantor.

Harga sewa kantor dan ruko di kota Pekanbaru setiap tahunnya semakin meningkat, yang mengakibatkan perusahaan industri harus mengeluarkan dana pada setiap tahun untuk menyewa kantor dan ruko itu. Sebenarnya dana yang dikeluarkan tersebut dapat dialihkan untuk pembuatan kantor oleh perusahaan. Kantor ini dapat dimiliki oleh perusahaan tanpa memikirkan biaya sewa.

Selama ini perusahaan yang tidak dapat menyewa sebuah kantor, perusahaan tersebut menyewa sebuah rumah dan ruko. Kalau dilihat, hal tersebut tidak sesuai dengan peraturan pemerintah daerah, karena setiap perumahan tidak dapat dijadikan tempat usaha oleh setiap perusahaan industri. Dengan tidak langsung perusahaan sudah melanggar peraturan pemda yang melarang rumah dijadikan tempat usaha dan toko dijadikan kantor. Masalah ini juga dapat merusak lingkungan suasana rumah dan pertokoan di kota

Pekanbaru. Tetapi kalau perusahaan industri dapat melaksanakan peraturan penda dengan mendirikan sebuah kantor (tidak menyewa rumah atau ruko) maka perusahaan sudah membantu pemerintah daerah dalam menata lingkungan perkotaan menurut fungsi bangunannya. Hal ini perlu diperhatikan oleh perusahaan industri guna ikut menyukseskan pembangunan daerah terutama di bidang perkantoran.

5. Katagori Gedung Perkantoran

Dalam proses pengembangan gedung perkantoran, beberapa kelas dan katagori dipakai untuk membedakan gedung yang satu dengan yang lainnya. Dalam prakteknya, mungkin klasifikasi berikut yang paling banyak digunakan untuk membedakan kualitas gedung perkantoran:

- a. Gedung perkantoran kelas A, gedung dengan lokasi dan akses yang sangat bagus, pemilik kaliber atas dan material dengan kualitas prima.
- b. Gedung perkantoran kelas B, gedung dengan lokasi yang sangat bagus, pengelola dan konstruksi yang baik, umur bangunan yang masih muda.
- c. Gedung perkantoran kelas C, bangunan berumur antara 15 sampai 25 tahun dengan tingkat hunian yang cukup baik.

Umumnya jumlah gedung perkantoran kelas A pada daerah adalah setengah dari gedung perkantoran kelas B dan C.⁹

Tabel: 1.4. *Pembagian gedung perkantoran berdasarkan tipe.*

Jenis Bangunan	Tinggi Bangunan
1. High Rise	20 lantai
2. Mid Rise	4 sampai 15 lantai
3. Low Rise	1 sampai 3 lantai
4. Garden Office/Office Park	1 sampai 5 lantai dgn lansekap
5. Research/Development (R&D)	1 sampai 5 lantai dgn labor, rg. steril&manufaktur ringan
6. Office/Tech	sama dgn R&D tanpa rg mnufaktur

Sumber: Pusat Studi Properti Indonesia (PSPI), Materi Kuliah.

6. Tingkat Permintaan

Analisa tingkat permintaan untuk ruang perkantoran dimulai dengan analisa ekonomi daerah. Ini melibatkan studi perusahaan dan industri disekitar daerah yang sedang distudikan dan potensi pertumbuhannya. Proyeksi ketenaga kerjaan adalah elemen utama

⁹) Pusat Studi Properti Indonesia. Materi Kuliah, tahun 1996.

dan dipecah lagi menurut industri, menghasilkan perkiraan pertumbuhan tenaga kerja dalam ruang perkantoran yang sudah ada.

Perusahaan mencari tempat perkantoran yang baru, karena pertimbangan sebagai berikut:

- a. Penambah personel atau anak perusahaan baru.
- b. Perluasan bisnis ke daerah baru.
- c. Memperbaiki kualitas lingkungan kerja.
- d. Konsolidasi aktivitas bisnis.
- e. Meningkatkan citra perusahaan.

Besarnya calon pemakai mempengaruhi keseluruhan disain bangunan, termasuk luas rata-rata per-lantai, jumlah pintu masuk dan letak koridor. Analisa pasar juga seharusnya memperhatikan apakah pasar perkantoran sangat menentukan desain arsitektur dari tata ruang, lebar koridor, parkir dan fasilitas bangunan.¹⁰ Tingkat permintaan ini biasanya berdasarkan jenis dan tipe gedung perkantoran yang dibutuhkan oleh perusahaan menurut besar dan kecilnya jenis perusahaan industri yang ingin menempati kantor bersama itu. Dan ini sangat berpengaruh dengan besaran ruang yang digunakan oleh perusahaan menurut jumlah pegawai yang ada pada perusahaan tersebut dilihat dari besar kecilnya perusahaan itu.

Kebutuhan ruang dari calon pemakai kantor bersama akan mempengaruhi desain dan jenis fasilitas. Kebutuhan akan ruang banyak ditentukan oleh komposisi pegawai sebuah perusahaan. Karena jumlah tenaga kerja sangat mempengaruhi besaran ruang yang dapat dipakai untuk kantor bersama. Pemerintah daerah yang berperan didalam pengadaan kantor bersama ini juga dapat membutuhkannya. Disini perencana harus memperkirakan kebutuhan ruang yang dibutuhkan oleh pemerintah daerah dan perusahaan industri. Tetapi yang sangat berperan didalam kantor bersama adalah pihak perusahaan. Pihak perusahaan dapat menggunakan kantor itu sebagai pusat informasi perusahaan dan pusat transaksi bisnis. Dengan kata lain kantor itu nantinya bersifat komersial dan sebagai pusat informasi dari perusahaan industri.

¹⁰) Ibid. PSPL

7. Kebutuhan Gedung Perkantoran dalam Dunia Usaha

Dewasa ini bangunan perkantoran semakin dibutuhkan untuk mewedahi kegiatan perdagangan, bisnis, usaha jasa dan lain sebagainya, yang semakin kompleks. Hal ini terutama terdapat di kota-kota besar di mana aktifitas kegiatannya semakin meningkat seiring laju pertumbuhan penduduk. Dengan keadaan demikian ada perusahaan yang ingin membangun kantornya sendiri untuk menjadi milik sendiri, ada yang ingin membangun bersama-sama yang nantinya perkantoran itu dapat di miliki oleh perusahaan yang menanamkan modal pada pembangunan kantor itu dan ada yang ingin menyewa kantor yang telah ada. Pertimbangan ekonomi menjadi faktor dasar dalam membangun sebuah kantor bagi perusahaan, apalagi untuk menyewa ruang kantor yang setiap tahunnya mengalami peningkatan.¹¹

Dengan demikian, ide untuk merencanakan perkantoran bagi perusahaan tanpa memikirkan biaya sewa setiap tahunnya dapat terwujud. Ide tersebut merupakan program untuk membantu perusahaan industri yang ingin memiliki kantor sendiri tanpa memikirkan biaya sewa kantor setiap tahunnya.

8. Perkembangan Masyarakat Informasi

Kemajuan revolusi di bidang komputer dan alat elektronik kantor dan banyak media baru lain yang telah kemungkinan pemusatan komunikasi dan penyebaran informasi dengan saling menghubungkan jalur informasi. Hal ini kemudian memacu perkembangan masyarakat dalam informasi dengan sistem komunikasi yang bebas mengendalikan berbagai pekerjaan. pengaruh utamanya pada lingkungan bisnis perusahaan adalah meningkatnya kualitas pengumpulan data, pemrosesan, pemilihan komunikasi dan penyimpanan informasi dalam menjalankan bisnis perusahaan-perusahaan.¹²

Perubahan cepat pada lingkungan kantor telah mempengaruhi kantor secara langsung/tidak langsung. Hal-hal utama yang timbul adalah meningkatnya produksi intelektual, penambahan kerja imajinatif, perubahan besar bentuk pekerjaan kantor dan diversifikasi karakter aktivitas organisasi usaha, serta bertambahnya stress (stress teknologi) akibat otomatisasi perkantoran dan lingkungan kerja.¹³

¹¹) Redaksi, *Menguji Gedung Perkantoran*, Majalah Properti Indonesia No 19, Jakarta, Agustus 1995, Hal. 55.

¹²) Jafan Architect, M.364, Agustus 1987, Umedia Center Building, Hal. 57.

¹³) Ibid, Hal. 58.

Berdasarkan pemikiran diatas, perusahaan dengan kantor yang berkembang seiring perkembangan masyarakat informasi tidak hanya menjadi tempat kerja paling efisien untuk melakukan bisnis, tapi juga harus menjadi bagian perangkat keras untuk mendukung teknologi komunikasi dan harus dilengkapi dengan fungsi-fungsi service untuk mengembangkan perangkat keras dan perangkat lunak yang efektif. Kantor harus menjadi tempat penciptaan kreatifitas yang penting bagi manusia.¹⁴ Maka dari itu, konsep perkantoran dengan teknologi komunikasi untuk memenuhi kegiatan informasi dan transaksi bisnis untuk kebutuhan di zaman ini.

B. IDENTIFIKASI PERMASALAHAN

Dari uraian latar belakang masalah maka dapat di simpulkan dua isu permasalahan yang menjadi bukti kuat untuk perencanaan dan perancangan Kantor Bersama, yaitu isu dari pihak perusahaan dan isu dari pihak pemerintah daerah.

1. Isu Pihak Perusahaan

- a. Munculnya biaya tinggi dalam perusahaan, yaitu :
 -) Pelaksanaan birokrasi dengan pihak pemerintah (letak perusahaan dan letak pemerintahan terlalu jauh).
 -) Biaya sewa kantor (rental office) yang tinggi, maka terjadi penempatan kantor di beberapa tempat (dalam kota) dan beberapa daerah (luar kota) Pekanbaru.
- b. Dari segi administrasi dan operasional, sulit dilakukan studi banding bagi perusahaan yang sejenis.
- c. Sering terjadi masalah penggunaan fungsi bangunan yang tidak sesuai dengan peraturan daerah dan tata ruang kota Pekanbaru, contoh:
 -) Rumah tinggal yang dijadikan kantor.
 -) Ruko (rumah toko) yang dijadikan untuk kantor.

2. Isu Pihak Pemerintah Daerah

- a. Sering terjadi kendala dalam pelaksanaan koordinasi antara pemerintah daerah dan perusahaan dari segi waktu, tenaga dan biaya, yaitu:
 -) Koordinasi berupa pengawasan dengan perusahaan yang bermasalah (yang melanggar peraturan daerah).

¹⁴) Ibid, Hal. 58.

-) Koordinasi pemeriksaan yang kurang efektif dan efisien.
-) Koordinasi kunjungan resmi oleh pemerintah daerah ke perusahaan.
- b. Sulit mendapatkan informasi mengenai data statistik industri dari perusahaan-perusahaan.

C. RUMUSAN MASALAH

1. Masalah Umum

Timbulnya biaya tinggi pada perusahaan industri untuk menyewa kantor dan proses pelaksanaan birokrasi yang panjang mengakibatkan rendahnya koordinasi dari pemerintah daerah ke perusahaan industri, sehingga koordinasi tidak optimal.

2. Masalah Khusus

- a. Penentuan lokasi dan site yang dapat mendukung kegiatan Informasi dan Transaksi Bisnis dan tercapainya pelaksanaan koordinasi secara optimal.
- b. Penampilan bentuk bangunan yang sesuai dengan kebutuhan efisiensi biaya rendah dengan produktifitas tinggi.

D. TUJUAN DAN SASARAN PERANCANGAN

1. Tujuan Perancangan.

Merencanakan bangunan perkantoran yang berfungsi sebagai pusat Informasi dan Transaksi Bisnis bagi perusahaan-perusahaan industri, tidak menimbulkan biaya tinggi dan dapat melaksanakan birokrasi yang hal ini nantinya menjadi biaya rendah bagi perusahaan industri dalam wujud Kantor Bersama, serta dapat meningkatkan aktivitas pemerintah daerah dalam melakukan koordinasi ke perusahaan-perusahaan industri.

2. Sasaran Perancangan

- a. Mendapatkan lokasi dan site yang mendukung kegiatan Informasi dan Transaksi Bisnis dengan melakukan analisa scoring pemilihan lokasi dan site serta mendapatkan tingkat keuntungan pembangunan gedung Kantor Bersama dilihat dari keefisienan pelaksanaan koordinasi dan birokrasi.
- b. Penampilan bentuk bangunan komersial yang sesuai dengan filosofi budaya di Kantor Bersama dan menganalisa kegiatan-kegiatan yang ada pada gedung kantor bersama guna meningkatkan produktifitas.

E. LINGKUP PEMBAHASAN

1. Lingkup Materi

Menentukan batasan-batasan yang diharapkan dapat menghasilkan pembahasan secara optimal. Batasan itu diperlukan bukan untuk mempersempit bidang pembahasan, namun untuk memperjelas bidang pembahasan.

Dapat dilakukan dengan studi literatur dan data-data yang mendukung ide perencanaan dan perancangan.

2. Lingkup Waktu

Bangunan harus memperhatikan perkembangan kota pada masa akan datang. Dan perencanaan bangunan dapat berguna pada pasar bebas tahun 2003, dengan didukung kerja sama antar negara Asia, yaitu: SJORI, IMSET, ASEAN, APEC (2010) DAN AFTA (2003).

3. Lingkup Arsitektur

Sebagai orang arsitek diharapkan dapat merencanakan bangunan Kantor Bersama yang sesuai dengan fungsi bangunan, yaitu "*KANTOR BERSAMA SEBAGAI PUSAT INFORMASI DAN TRANSAKSI BISNIS*" melalui pendekatan konsep dasar perencanaan dan perancangan.

F. METODELOGI PEMBAHASAN

Pembahasan yang dilakukan untuk pelaksanaan proyek Tugas Akhir adalah:

1. Perolehan Data

Adalah semua hasil observasi atau pengukuran yang telah dicatat untuk suatu keperluan tertentu.

a. Cara pengumpulan data

-) **Data Primer** adalah data yang dikumpulkan dan diolah sendiri oleh organisasi yang menerbitkan atau menggunakannya. Dapat juga disebut data utama yang diperoleh dari pengamatan langsung di wilayah perencanaan dan perancangan.

-) **Data Sekunder** adalah data yang diterbitkan atau digunakan oleh organisasi yang bukan pengelolanya, atau dapat juga disebut data yang berkaitan dengan literatur dan data wilayah setempat.¹⁵

b. Sumber data

-) **Data Primer** adalah kondisi Existing wilayah perencanaan dan perancangan.
-) **Data Sekunder**
 -) **Literatur:** Riau Jendela Kepulauan Indonesia, Riau Menuju Lepas Landas, Majalah Konstruksi, Majalah Swasembada, Menggelar pembangunan di Propinsi Riau, Arsitektur Tradisional Daerah Riau, Ragam Hias Daerah Riau, Pengantar Arsitektur dan data-data yang mendukung penyusunan Tugas Akhir ini.
 -) **Wilayah Setempat:** data dari dokumen resmi instansi pemerintah, yaitu: RUTRK, REPELITA ke VI Prop. Tk I Riau, Riau dalam Angka, Produk Domestik Regional Bruto (PDRB), Statistik Industri dan data-data yang mendukung penyusunan Skripsi Tugas Akhir ini.

2. Pembahasan Masalah

Menganalisa data-data yang dibutuhkan untuk konsep dasar perencanaan dan perancangan dengan merinci bahan-bahan yang penting untuk menyusun alternatif-alternatif pola pikir. Adapun tahap analisa yang dilakukan sebagai bahan pertimbangan adalah:

1.6.2.1. Pemilihan lokasi dan site

Lokasi yang mendukung kegiatan Kantor Bersama, yaitu sebagai Pusat Informasi dan Transaksi Bisnis pada Kantor Bersama. Pemilihan lokasi dapat dilakukan dengan cara perbandingan scoring wilayah yang berpotensi untuk didirikan Kantor Bersama, diambil dari PDRB wilayah Indonesia umumnya dan Riau khususnya.

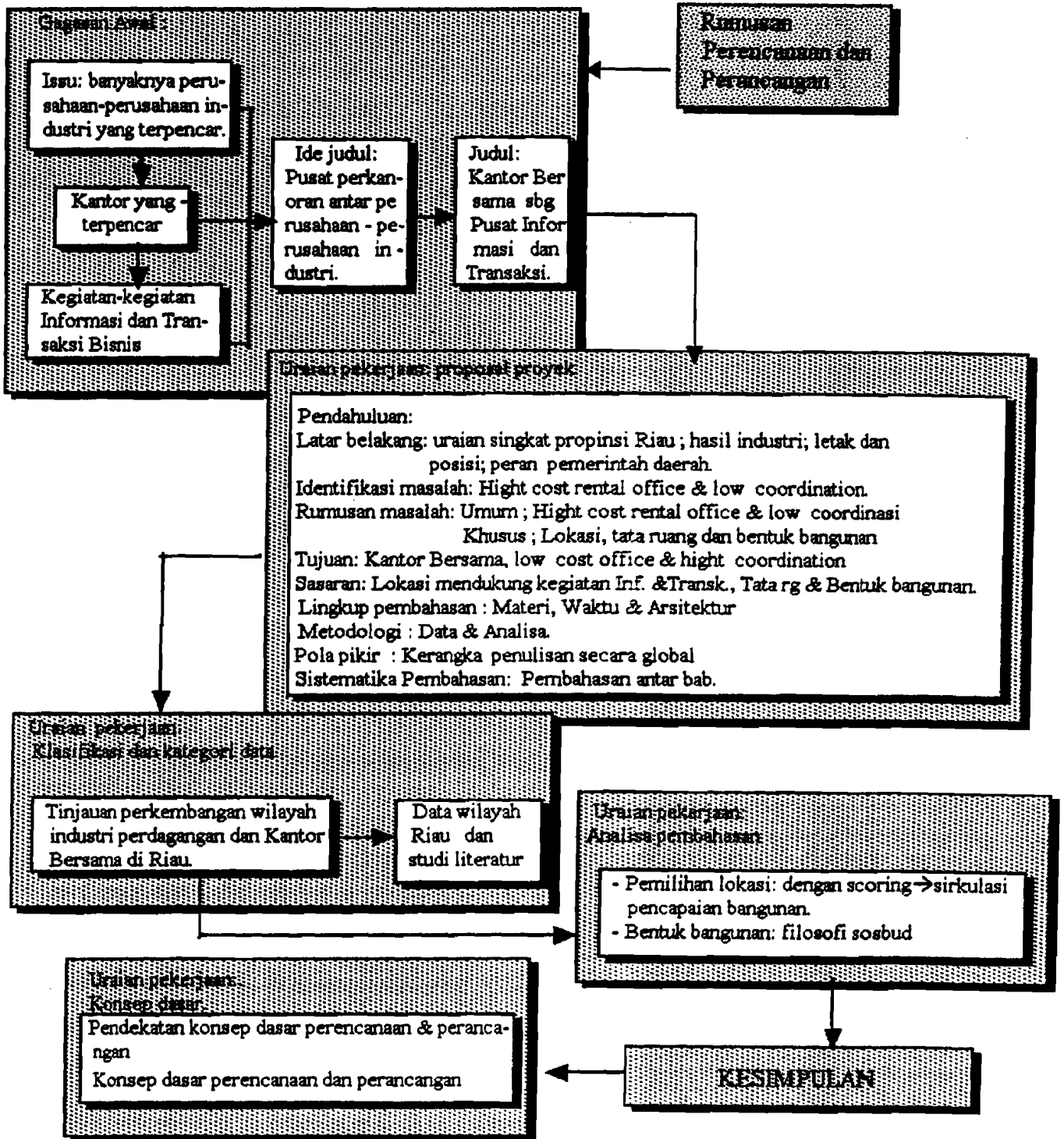
¹⁵) Dr. Lincoln Arsyad, M.Sc. dan Dr. Soeratno, M. Ec., Metodologi Penelitian, UPP AMP YKPN, 1993, Hal. 76.

1.6.2.2. Bentuk bangunan

Dapat menciptakan image tertentu bagi lokasi perkantoran yang merupakan bagian dari lingkungan sekitarnya dan mempunyai nilai komersial.

Bentuk bangunan harus mempertimbangkan filosofi sosial dan budaya lokal (budaya daerah Riau) yang dapat dilakukan pada pembahasan elemen-elemen arsitektur tradisional Riau yang akan direncanakan pada bentuk atap bangunan.

G. KERANGKA POLA PIKIR



Gambar: 1.4. Pola pikir penyusunan skripsi Tugas Akhir. Sumber: Analisa data penulis.

II. SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Sistematika yang di gunakan dalam menyusun kerangka tugas akhir adalah:

BAB I PENDAHULUAN

Secara diskriptif dituangkan dalam latar belakang permasalahan, identifikasi permasalahan, rumusan masalah, tujuan dan sasaran perencanaan, lingkup pembahasan, metodologi pendekatan, pola pikir, sistematika pembahasan dan keaslian penulisan.

BAB II TINJAUAN EKONOMI DAN KANTOR BESAMA DI RIAU

Bagian ini memberikan gambaran tentang perekonomian dan kantor bersama. Perekonomian menyangkut bidang industri dan perdagangan. Hal ini berhubungan dengan ide perencanaan dan perancangan Kantor Bersama di Riau. Dan membahas tentang pengertian, tinjauan umum, organisasi kegiatan, perencanaan akomodasi yang mendukung kegiatan Kantor Bersama sebagai Pusat Informasi dan Transaksi.

BAB III LOKASI SEBAGAI PENENTU BANGUNAN KOMERSIAL KANTOR BERSAMA

Bagian ini dibagi menjadi menjadi dua pembahasan, yaitu; sistem pemilihan lokasi dan site serta bentuk bangunan komersial dalam lingkup arsitektur yang sesuai dengan citra bangunan kantor bersama. Pemilihan lokasi ini sangat diperlukan, karena kantor bersama terdiri dari perusahaan industri yang berada pada daerah tingkat II di Riau.

BAB IV KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN.

Bagian ini berisikan tentang kemungkinan-kemungkinan bentuk perpaduan karakteristik Kantor Bersama sebagai Pusat Informasi dan Transaksi. Konsep dasar bangunan yaitu bangunan yang bersifat komersial yang mendukung citra Kantor Bersama. Kemudian dilanjutkan dengan sintesa untuk menghimpun bagian-bagian data yang telah ditinjau sebelumnya sebagai tolak ukur konsep dasar perencanaan dan perancangan (awal disain), yang dipakai sebagai acuan bagian proses perancangan disain akhir. Bagian ini juga merupakan hasil akhir dari proses penyusunan laporan secara keseluruhan.

L KEASLIAN PENULISAN**1. Persamaan Proyek TA**

-) Judul :Rental Office di Super Block Sudirman Central Business Distrik Jakarta, Ronald Hidayat Navraliansyah, 89/74037/TK/16240. Tek. Arsitektur, UGM. Thn. 1995.
- Penekanan :Landasan Konseptual Perancangan.
- Perbedaan :o) Ronald :membuat Kantor Sewa dengan penekanan Landasan Konseptual Perancangan.
- o) Radhios :membuat Kantor Bersama dengan penekanan Aspek-aspek Bangunan Komersial sebagai Penentu Perancangan.
-) Judul :Taman Perkantoran (Office Park), Hetty Herawati Kusumaningrum, 89/73967/TK/16177. Tek. Arsitektur, UGM. Thn. 1995.
- Penekanan :Landasan Konseptual Perancangan.
- Perbedaan :o) Hetty :membuat Taman Kantor dengan penekanan Landasan Konseptual Perancangan.
- o) Radhios :membuat Kantor Bersama dengan penekanan Aspek-aspek Bangunan Komersial sebagai Penentu Perancangan.
-) Judul :Kantor Sewa di Kawasan Pusat Bisnis Sudirman, Mohd. Faisal, - 91/82562/TK/17059. Tek. Arsitektur, UGM. Thn. 1997.
- Penekanan :Sistem Bangunan Pintar sebagai Dasar Perencanaan dan Perancangan pada Landasan Konseptual Perancangan.
- Perbedaan :o) Faisal :membuat Kantor Sewa dengan penekanan Bangunan Pintar sebagai Dasar Perancangan.
- o) Radhios :membuat Kantor Bersama dengan penekanan Aspek-aspek Bangunan Komersial sebagai Penentu Perancangan.

2. Proyek TA

M. Radhios membuat proyek TA dengan judul: *Kantor Bersama sebagai Pusat Informasi dan Transaksi Bisnis di Pekanbaru-Riau*, Mohd. Radhios, 92340056/Teknik Arsitektur, UII. Thn. 1997. Dengan penekanan, Aspek-aspek Bangunan Komersial sebagai Penentu Perancangan.

BAB II TINJAUAN EKONOMI DAN KANTOR BERSAMA DI PEKANBARU RIAU

A. TINJAUAN EKONOMI

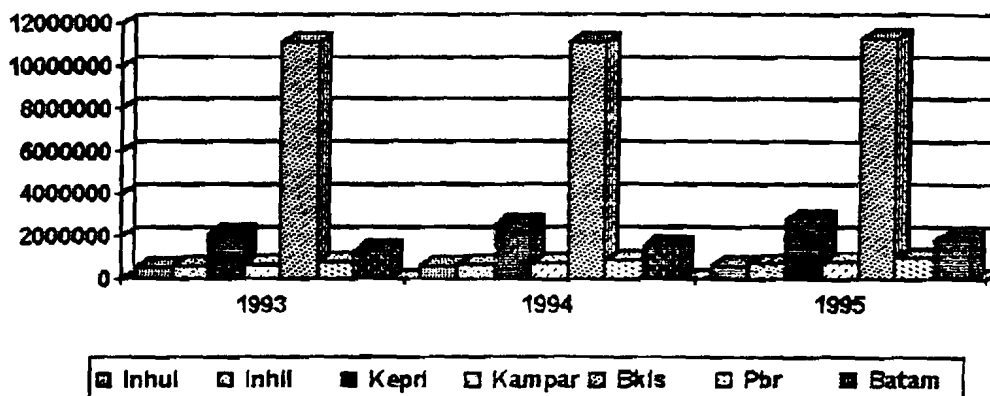
Pada umumnya perekonomian daerah Riau bergerak di bidang Industri dan Perdagangan. Pertumbuhan bidang industri dan perdagangan telah membantu pemerintah daerah dalam meningkatkan taraf hidup masyarakat Riau. Hal ini dapat dilihat pada tabel 2.1.

Tabel:2.1. PDRB industri dan perdagangan atas dasar harga konstan (juta rupiah) di propinsi Riau menurut kabupaten atau kotamadya tahun 1993-1995.

Kabupaten/Kota madya	Tahun		
	1993	1994	1995
1. Indragiri Hulu	528.171,01	575.871,33	576.635,22
2. Indragiri Hilir	608.190,65	652.830,12	701.409,17
3. Kepulauan Riau	2.106.624,84	2.547.833,81	2.798.318,78
4. Kampar	682.800,05	737.797,10	798.077,87
5. Bengkalis	11.115.312,65	11.121.326,61	11.275.238,34
6. Pekanbaru	810.316,16	885.535,78	973.129,99
7. Batam	1.330.136,91	1.558.940,24	1.828.485,89
Jumlah 7 Kab/Kodya	17.181.552,27	18.080.134,99	18.951.295,26

Sumber: Badan Pusat Statistik Propinsi Riau, tahun 1996.

Dilihat dari tabel 2.1 PDRB atas dasar harga konstan (juta rupiah) untuk propinsi Riau pada tahun 1994 mengalami peningkatan sebesar 898.582,72 dan tahun 1995 mengalami peningkatan sebesar 871.160,27. Jelasnya dapat dilihat pada gambar 2.1.



Gambar: 2.1. Frekwensi PDRB industri dan perdagangan atas dasar harga konstan.

Sumber: Badan Pusat Statistik Propinsi Riau, tahun 1996.

Peningkatan PDRB atas dasar harga konstan untuk kabupaten Bengkalis, Kepulauan Riau dan Batam paling tinggi dari kabupaten lainnya, karena ketiga kabupaten itu diprioritaskan untuk daerah industri.¹⁶

Maka dari tabel 2.1 dan gambar 2.1, dapat disimpulkan bahwa bidang industri dan perdagangan diutamakan pada propinsi Riau, karena sumbangan sektor industri dan perdagangan besar manfaatnya bagi masyarakat Riau dan untuk menampung kegiatan-kegiatan industri dan perdagangan ini, maka diperlukan suatu wadah yang mendukung kegiatan itu. Kegunaan dari wadah itu, nantinya dapat mendukung semua kegiatan-kegiatan komersial, baik itu melibatkan pihak perusahaan, maupun pihak pemerintah daerah Riau, yakni berupa koordinasi ke perusahaan industri dan pihak perusahaan tidak perlu mengeluarkan biaya yang tinggi untuk menyewa sebuah kantor dan biaya transportasi dalam melaksanakan birokrasi ke Pemda Tk.I Riau.

1. BIDANG INDUSTRI

Pembangunan industri mempunyai peranan yang strategis dan menentukan bagi perkembangan dan pertumbuhan pembangunan daerah. Pembangunan industri dilaksanakan melalui pembangunan industri kecil, aneka industri dan industri dasar yang meliputi industri kimia dasar, industri logam dasar dan industri mesin, dibarengi dengan pengembangan kewiraswastaan, tenaga kerja profesional dan penguasaan teknologi rancang bangun. Keseluruhan ini dilandasi dengan program-program pemerintah yang mampu meningkatkan nilai tambah yang lebih besar.¹⁷ Untuk mewujudkan pembangunan perkantoran yang berfungsi sebagai pusat informasi dan transaksi, maka penekanan pembahasan penulisan hanya membahas masalah industri besar dan industri sedang yang ada di Riau. Karena kedua industri ini sangat potensial dalam mendukung perencanaan perkantoran itu.

¹⁶) Mengelar pembangunan di Propinsi Riau, Gubernur Kepala Daerah Tk. I Propinsi Riau, tahun 1993.

¹⁷) Ibid.Hal.130.

Tabel: 2.2. Banyaknya Perusahaan Industri Besar dan Sedang Menurut Daerah Tingkat II dan Kelompok Industri, tahun 1993.

Kelompok Industri	Inhil	Inhil	Kepri	Kampar	Bengk	PBaru	Batam	Jumlah
INDUSTRI BESAR								
1. Industri kimia & barang dr bhn ki - mia, minyak bumi batubara, karet & plastik.	4	0	6	1	2	4	6	23
2. Industri barang galian bukan logam, kecuali MB & BB.	0	0	1	4	1	0	3	9
3. Industri logam dsr	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Industri barang dr logam, mesin & peralatannya.	1	0	3	1	4	0	55	64
INDUSTRI SEDANG								
1. Industri kertas, barang dr kertas, percetakan & penerbit.	0	0	0	0	1	2	1	3
2. Industri makanan, minuman & tembakau.	1	6	6	7	9	0	1	30
3. Industri tekstil, pakaian jadi & kulit.	0	0	3	0	0	0	11	14
4. Industri kayu & barang dr kayu (perabot RT).	5	6	16	13	27	12	0	80
Jumlah	11	12	35	26	44	18	77	223

Sumber: Kantor Statistik Propinsi Riau, tahun 1995.

Pada industri besar dan sedang terdapat dua bidang industri yang diolah menjadi satu, yaitu:

•) Industri Dasar meliputi:

>Industri Kimia Dasar, pengolahan hasil hutan seperti bubur kertas, kertas, karbon aktif, urea, kimia industri dan plastik.

>Industri Mesin, adanya pabrik industri berat, doc kapal, peralatan lepas pantai, peralatan baja dan elektronika.

>Industri Logam Dasar, pertambangan hasil industri seperti, minyak bumi, pertambangan timah, emas dan bauksit.

•) Aneka Industri: pengolahan kayu, pengolahan minyak kelapa sawit, industri keramik, pengolahan rotan, pengolahan makanan dan minuman, pengolahan karet, dan pengolahan hasil laut.

Kalau ditinjau dari segi pertumbuhan menurut kelompok industri besar dan sedang, maka dapat dikaji kembali bidang-bidang industri yang utama, yaitu industri pertambangan, industri perkebunan, industri peternakan-perikanan dan industri alat-alat berat.

1.1. Bidang Industri Pertambangan

Sebagai daerah utama penghasil minyak bumi dan pertambangan, maka propinsi Riau menyerahkan kepada perusahaan yang dapat mengelola produksi Minyak Bumi, Gas Bumi dan Pertambangan di Propinsi Riau. Disamping minyak bumi, sumber daya alam yang potensial lainnya adalah bauksit, timah, granit dan pasir darat. Pembangunan Pertambangan diarahkan pula untuk menghasilkan bahan tambang sebagai bahan baku bagi industri dalam negeri sehingga dapat menghasilkan nilai tambah yang setinggi-tingginya dan menciptakan lapangan kerja yang sebesar-besarnya.¹⁸

Tabel: 2.3. *Produksi pertambangan propinsi Riau menurut jenis komoditi pada tahun 1994.*

Hasil Tambang	Satuan	Produksi		
		1993	1994	1995
1. Minyak Bumi	Barel	300.640.890,00	308.641.126,00	581.686.434,00
2. Gas Bumi	MSCF	63.126.574,00	79.576.582,00	90.183.330,00
3. Timah	Ton	3.109,50	3.307,00	3.747,60
4. Bauksit	Ton	766,98	1.094,28	1.320,42
5. Granit	Ton	-	9.927.694,32	11.280.346,20
6. Pasir	Ton	-	2.653.086,26	3.231.869,51

Sumber: KANWIL Pertambangan dan Energi Propinsi Riau, tahun 1995.

Untuk memperlancar usaha pertambangan di daerah Riau, baik itu peningkatan produksi maupun pemasarannya, maka pemerintah daerah memberikan kepercayaan kepada perusahaan-perusahaan besar, yaitu: *PT. CALTEX, C&T (CCP+MFK), HUBBAY OIL, CONOCO, MARATHON, PT. STANVAC DAN AMOSEAS*. Untuk memproduksi, mengolah hasil tambang dan memasarkannya (pemasaran dalam negeri maupun luar negeri), dibawah pengawasan pemerintah daerah yakni Departemen Pertambangan, Pertamina dan Kadin. Sedangkan pihak pemerintah daerah dapat melihat perkembangan perusahaan-perusahaan itu dengan cara melaksanakan koordinasi ke-perusahaan industri.

¹⁸) Repelita keenam, Propinsi Daerah Tk. I Riau, tahun 1994-1999, Hal. 229.

1.2. Bidang Industri perkebunan

Perkebunan mempunyai kedudukan yang penting didalam pengembangan industri, baik tingkat nasional maupun regional. Tanaman perkebunan yang merupakan tanaman perdagangan yang cukup potensial adalah: kelapa sawit, karet, kelapa, cengkeh, coklat dan buah-buahan.¹⁹ Produksi perkebunan yang terbesar di Riau adalah karet, kelapa dan kelapa sawit yang terletak perkebunan didaerah Tk.II daerah Riau. Dapat dilihat pada tabel luas areal perkebunan didaerah Tk.II Riau selain Pekanbaru.

Tabel: 2.4. Luas Areal Perkebunan Menurut Jenis Tanaman dan Daerah Tingkat II, tahun 1994.

Jenis Tanaman	Inhil	Inhil	Kepri & Batam	Kampar	Bengkalis	Jumlah
1. Karet	141.235	5.473	52.952	139.050	112.319	451.029
2. Kelapa	7.630	352.569	42.371	30.348	53.692	486.610
3. Kelapa sawit	55.369	5.966	-	221.579	120.134	403.048
4. Kopi	1.982	3.302	362	2.708	4.214	12.568
5. Cengkeh	198	-	9.356	178	169	9.901
6. Tebu	51	-	-	184	-	235
7. Pinang	86	481	-	63	39	666
8. Kapok	28	-	-	120	2	150
9. Enau	42	-	-	196	-	238
10. Lada	106	-	560	39	10	715
11. Nilam	5	-	-	8	3	16
12. Jambu Mente	-	-	89	-	-	89
13. Gambir	-	-	1.408	-	-	1.408
14. Jahe	3	-	-	-	-	3
15. Kakao	3.036	482	212	2.823	611	7.164
16. Kemiri	7	-	-	88	6	101
17. Harau	-	300	-	-	-	300

Sumber: Dinas Perkebunan Propinsi Dati I Riau, tahun 1995.

Hasil industri perkebunan ini dijadikan bahan utama pengelolaan yang nantinya mempunyai kualitas Ekspor, contoh: pengolahan kelapa sawit dijadikan minyak goreng, selain itu dapat dipakai sebagai bahan campuran parfum. Pengolahan kelapa dijadikan minuman kelapa yang dikemas dalam kotak dan dijadikan minyak kelapa. Serta banyak produk industri yang dihasilkan dari pengolahan industri perkebunan.

1.3. Industri Peternakan dan Perikanan

Pembangunan sub. sektor peternakan untuk meningkatkan populasi dan produk ternak dalam usaha memperbaiki gizi masyarakat disamping meningkatkan pendapatan

¹⁹) Riau Dalam Angka, BPS dan BAPPEDA Tk. I Propinsi Riau, tahun 1995, Hal 185.

masyarakat.²⁰ Sedangkan industri perikanan memberi peluang yang cukup banyak untuk pengembangan usaha perikanan, baik diperairan laut, maupun diperairan darat.

Tabel: 2.5. *Banyaknya Ternak Menurut Jenis Ternak, tahun 1993.*

Daerah Tingkat II	Sapi	Kerbau	Domba	Kambing	Babi
1. Indragiri Hulu	50.807	15.813	0	50.807	15.813
2. Indragiri Hilir	6.981	156	325	6.981	156
3. Kepulauan Riau	5.283	181	0	5.283	181
4. Kampar	33.742	21.196	165	33.742	21.196
5. Bengkalis	12.131	4.862	0	12.131	4.862
6. Pekanbaru	592	818	0	592	818
7. Batam	134	0	0	134	0
Jumlah	109.670	43.026	490	183.905	191.950

Sumber: Dinas Peternakan Propinsi Dati I Riau, tahun 1995.

Tabel: 2.6. *Banyaknya Produksi perikanan Menurut daerah, tahun 1993.*

Daerah Tingkat II	laut+budi	umum	tambak	kolam	jumlah
1. Indragiri Hulu	0	3.386,7	0	126,0	3.512,7
2. Indragiri Hilir	36.013,5	3.304,2	93,2	52,4	39.463,3
3. Kepulauan Riau+Batam	67.167,0	0	0	0	67.167,0
4. Bengkalis	86.875,0	3.414,6	4,0	90,9	90.384,5
5. Pekanbaru+Kampar	0	3.702,2	0	914,5	4.616,7

Sumber: Dinas Peternakan Propinsi Dati I Riau, tahun 1995.

Industri peternakan dan perikanan ini diolah sebagai komoditi ekspor dan untuk memenuhi kebutuhan daerah. Industri peternakan sebagian besar terdapat di daerah Indragiri Hulu, Kepulauan Riau, Kampar, Bengkalis dan Batam. Sedangkan industri perikanan sebagian besar terdapat di daerah Bengkalis, Kepulauan Riau dan Indragiri Hilir.

1.4. Industri Alat-Alat Berat

Industri alat-alat berat daerah Riau digunakan untuk mendukung pembangunan sarana transportasi (jalan), sarana pelabuhan dan doc kapal, sarana pembangunan bangunan dan sarana pertambangan. Khusus untuk pertambangan, alat-alat industri didatangkan dari negara-negara Eropa, karena pemerintah Indonesia khususnya daerah tidak mampu mengusahakan alat-alat industri tersebut. Hal ini merupakan hak istimewa bagi perusahaan industri, karena pendatangan alat-alat industri tersebut tidak dikenakan pajak pemasukan dari Pemda Riau.

2. BIDANG PERDAGANGAN

Pembangunan di sektor perdagangan diarahkan untuk menunjang peningkatan produksi sesuai dengan kebutuhan pembangunan serta perkembangan perekonomian dunia

²⁰) Ibid, Hal. 187

dalam rangka mewujudkan sistem niaga dan distribusi nasional yang efektif dan efisien serta peningkatan partisipasi pengusaha nasional di sektor perdagangan. Dalam hubungan ini keberhasilan upaya meningkatkan pembangunan nasional makin mengandalkan ekspor dari produk industri sebagai penggeraknya.

Langkah-langkah untuk mendorong ekspor dan produksi untuk ekspor, khususnya barang-barang non migas akan lebih ditingkatkan daya saingnya dengan jalan meningkatkan promosi ekspor, meningkatkan mutu, memperlancar angkutan, memperlancar pemberian kredit dengan syarat-syarat yang memenuhi serta penyempurnaan fasilitas perpajakan.²¹

Namun nilai impor di propinsi Riau lebih rendah di banding nilai ekspor, sehingga sebagai akibatnya keadaan neraca perdagangan di Riau masih positif. Karena kendala yang dihadapi dibidang impor adalah belum efisiennya penyelenggaraan impor, antara lain belum mantapnya sistem tarif dan bukan tarif dalam rangka mendorong pengembangan industri dalam negeri. Dalam mendorong pengembangan industri dalam negeri kebijaksanaan impor perlu diarahkan untuk menghasilkan barang dan jasa dengan mutu dan harga yang bersaing dalam rangka menunjang ekspor dan mendorong penggunaan produksi dalam negeri.

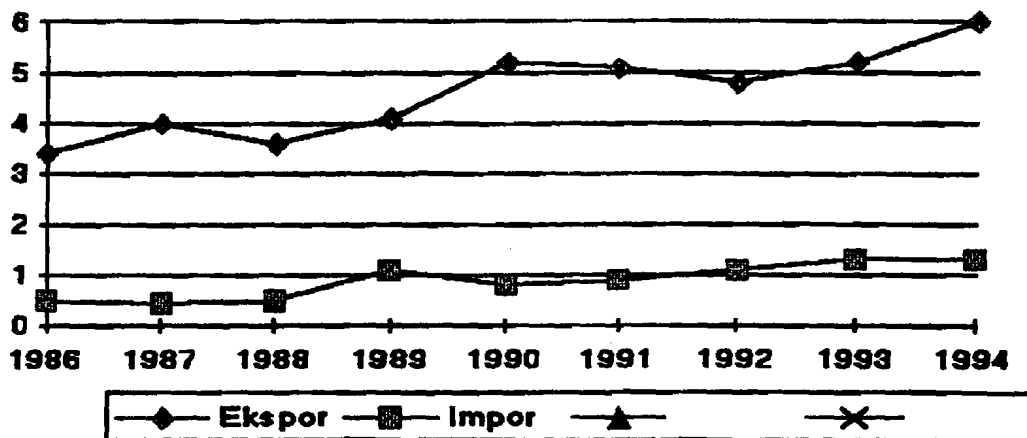
Tabel: 2.7. Neraca Perdagangan Luar Negeri, tahun 1986-1994.

Tahun	Termasuk		Bumi
	Ekspor	Minyak Impor	
1986	3.332.586,0	485.502,5	2.847.083,5
1987	3.960.713,0	442.193,3	3.518.519,7
1988	3.577.482,8	497.520,5	3.079.962,3
1989	4.073.047,0	1.010.823,4	3.062.223,6
1990	5.185.528,2	762.000,7	4.423.527,5
1991	5.050.941,9	895.942,8	4.254.999,1
1992	4.780.795,8	1.056.347,6	3.724.448,2
1993	5.159.684,0	1.269.156,4	3.950.527,6
1994	6.024.265,8	1.270.932,6	4.753.333,2

Sumber: Kantor Statistik Propinsi Riau, tahun 1995.

Kalau dilihat dari tabel, pelaksanaan impor di propinsi Riau masih rendah dibanding nilai ekspor. Jadi barang yang keluar di propinsi Riau lebih banyak dari pada barang yang masuk. Dengan demikian neraca perdagangan di Riau masih positif.

²¹) Menggelar Pembangunan di Propinsi Riau, Gubernur Daerah Tk. I Propinsi Riau, tahun 1995, Hal. 130



Gambar: 2.2. Frekwensi nilai ekspor dan impor di Riau pada tahun 1986 sampai 1994 menurut Neraca Luar Negeri.

Sumber: Kantor Statistik Propinsi Riau, tahun 1995.

Perkembangan nilai dan volume ekspor daerah Riau, diupayakan untuk terus meningkat, yaitu dengan terus memberikan dorongan yang lebih besar terhadap pengembangan kegiatan ekspor, umumnya bagi industri yang banyak menyerap tenaga kerja dan pihak pemerintah daerah dalam melaksanakan kegiatan koordinasi berupa pemeriksaan terhadap barang-barang industri yang akan diekspor.

3. KOORDINASI PEMERINTAH DAERAH

Koordinasi adalah *"perihal mengatur sesuatu organisasi dan cabang-cabangnya sehingga peraturan-peraturan dan tindakan-tindakan yang akan dilaksanakan tidak saling bertentangan atau simpang siur"*.²²

Demi terlaksananya pengembangan industri secara efisien dengan langkah-langkah operasional yang sejalan dengan program-program pembangunan daerah. Langkah-langkah operasional tersebut adalah dengan cara melaksanakan koordinasi berupa pengawasan, pemeriksaan dan kunjungan resmi pemerintah daerah kepada perusahaan-perusahaan industri. Disini dapat dijelaskan pelaksanaan-pelaksanaan koordinasi Pemda ke-perusahaan industri.²³

²²) Pusat Pembinaan Pengembangan Bahasa (PPPBB), Kamus Bahasa Indonesia, Pn. Balai Pustaka, tahun 1989, Hal. 459.

²³) Mengelajar Pembangunan di Propinsi Riau, Gubernur Daerah Tk. I, Propinsi Riau, tahun 1995, Hal. 132.

3.1. Koordinasi Pengawasan

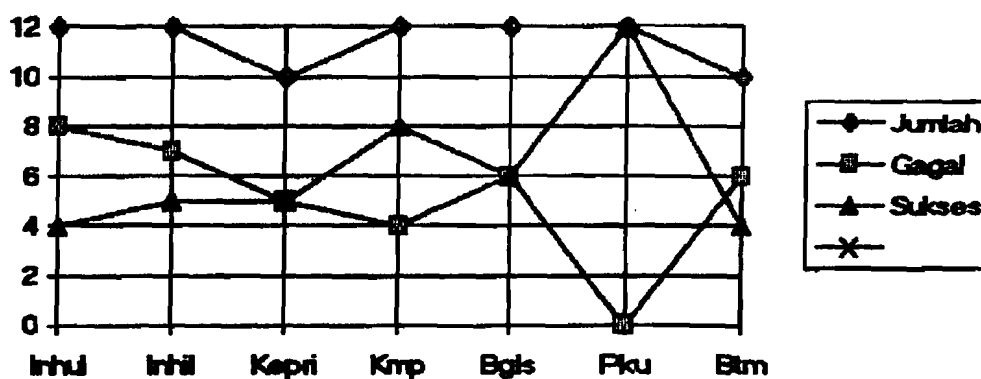
Koordinasi pengawasan adalah melakukan pengawasan ke-perusahaan industri dalam bentuk kesalahan-kesalahan yang dilakukan oleh perusahaan industri, dengan contoh perusahaan yang merusak lingkungan hidup, Pemda setempat (Riau) hanya mendatangi Kantor Bersama yang berada dipusat pemerintahan Pekanbaru, untuk memberikan peringatan kepada perusahaan atau memberikan tindakan.²⁴

Tingkat pelaksanaan koordinasi pengawasan ke-perusahaan, dilakukan 10 sampai 12 kali dalam setahun, keseluruh daerah Tk.II.

Tabel: 2.8. Pelaksanaan koordinasi pengawasan Pemda ke perusahaan industri pada tahun 1995.

Pelaksanaan Koordinasi daerah Riau/daera Tk II	Koordinasi Pemda tahun 1995		
	Jumlah	Gagal	Sukses
PENGAWASAN	80	35	35
- Indragiri Hulu	12	8	4
- Indragiri Hilir	12	7	5
- Kepulauan Riau	10	5	5
- Kampar	12	4	8
- Bengkalis	12	6	6
- Pekanbaru	12	0	12
- Batam	10	6	4

Sumber: Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah (BKPMMD) dan Pemda Tk I Riau, tahun 1995.



Gambar: 2.3. Frekwensi Pelaksanaan Koordinasi Bidang Pengawasan Pemerintah Daerah Riau tahun 1995.

Sumber: Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah (BKPMMD) dan Pemda Tk I Riau, tahun 1995.

Dari data-data tabel dan frekwensi, maka dapat dilihat tingkat pelaksanaan koordinasi pengawasan di Riau, yaitu tingkat sukses lebih banyak dari pada yang gagal.

²⁴) Ibid, Hal. 133.

Tapi pelaksanaan kegagalan dan kesuksesan tidak jauh berbeda, hanya selisih beberapa angka. Hal ini menunjukkan tingkat koordinasi pengawasan di Riau masih lemah, pelaksanaan tersebut tidak tercapai sepenuhnya dilakukan oleh Pemda Riau.

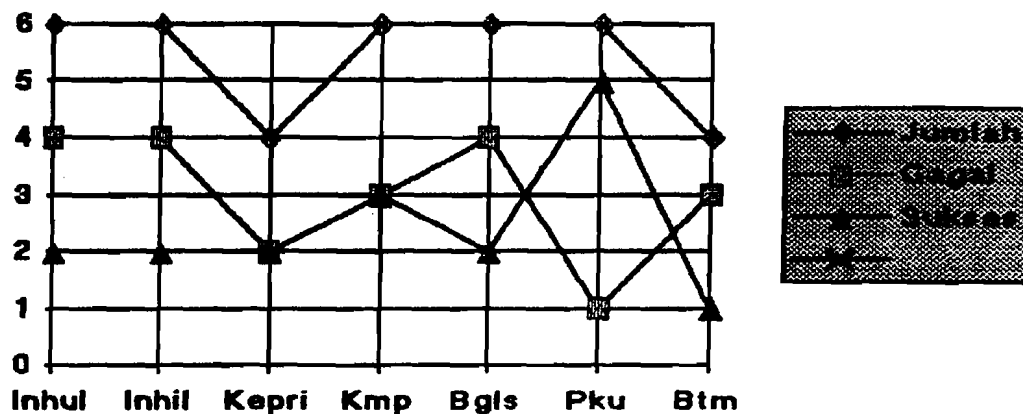
3.2. Koordinasi Pemeriksaan

Dalam melakukan koordinasi pemeriksaan administrasi dan barang-barang ekspor komoditi dan impor, pelaksanaan koordinasi dilakukan sebanyak 4 sampai 6 kali dalam setahun keseluruh daerah tingkat II Riau. Koordinasi pemeriksaan ini sangat perlu dilakukan, terutama untuk barang-barang komoditi ekspor ke-luar negeri. Pemda Riau harus menjaga mutu dan kualitas dari barang-barang yang akan diekspor keluar negeri tersebut.²⁵

Tabel: 2.9. Pelaksanaan koordinasi pemeriksaan Pemda ke perusahaan industri pada tahun 1995.

Pelaksanaan Koordinasi daerah Riau/daerah Tk II	Koordinasi Pemda tahun 1995		
	Jumlah	Gagal	Sukses
PEMERIKSAAN	38	21	17
- Indragiri Hulu	6	4	2
- Indragiri Hilir	6	4	2
- Kepulauan Riau	4	2	2
- Kampar	6	3	3
- Bengkalis	6	4	2
- Pekanbaru	6	1	5
- Batam	4	3	1

Sumber: Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah (BKPMMD) dan Pemda Tk I Riau, tahun 1995.



Gambar: 2.4. Frekwensi Pelaksanaan Koordinasi: Bidang Pemerksaan Pemerintah Daerah Riau tahun 1995.

Sumber: Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah (BKPMMD) dan Pemda Tk I Riau, tahun 1995.

²⁵) Ibid, Hal. 134.

Kalau dilihat dari tabel dan frekwensi diatas, maka pelaksanaan koordinasi pemeriksaan gagal sekali. Sedangkan koordinasi pemeriksaan sangat berpengaruh sekali pada kualitas dan mutu barang-barang yang akan diekspor keluar negeri. Hal ini sangat diperhatikan sekali oleh Pemda setempat didalam pelaksanaan koordinasi tersebut.

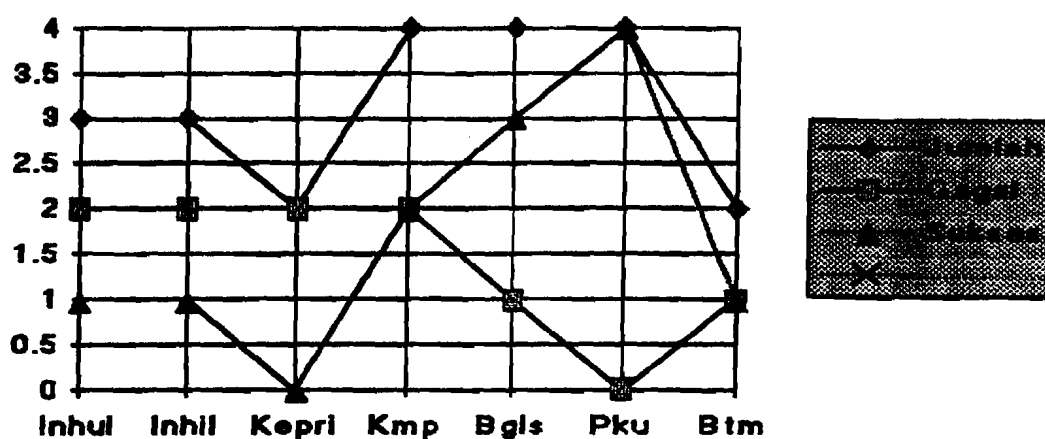
3.3. Koordinasi Kunjungan

Untuk koordinasi kunjungan, pelaksanaannya dilakukan oleh Pemda ke-perusahaan industri berupa penyuplaian barang-barang untuk keperluan pelaksanaan industri (alat-alat berat yang di impor), ke-wilayah daerah Riau. Selain itu dilakukan pada produk-produk unggulan atau yang istimewa dari perusahaan industri yang harus dikunjungi oleh Pemda Riau.

Tabel: 2.10. Pelaksanaan koordinasi kunjungan Pemda ke perusahaan industri pada tahun 1995.

Pelaksanaan Koordinasi daerah Riau/daerah Tk II	Koordinasi Pemda tahun 1995		
	Jumlah	Gagal	Sukses
KUNJUNGAN	22	10	12
- Indragiri Hulu	3	2	1
- Indragiri Hilir	3	2	1
- Kepulauan Riau	2	2	0
- Kampar	4	2	2
- Bengkalis	4	1	3
- Pekanbaru	4	0	4
- Batam	2	1	1

Sumber: Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah (BKPM) dan Pemda Tk I Riau, tahun 1995.



Gambar: 2.5. Frekwensi Pelaksanaan Koordinasi Bidang Kunjungan Pemerintah Daerah Riau tahun 1995.

Sumber: Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah (BKPM) dan Pemda Tk I Riau, tahun 1995.

Pada tabel dan frekwensi hasil kunjungan, terlihat kurang suksesnya pelaksanaan yang dilakukan oleh Pemda. Untuk melihat sejauhmana perusahaan industri dapat mengembangkan produk-produk unggulan dari perusahaan itu. Pemda sangat mengharapkan perusahaan dapat mengembangkan mutu dari perusahaan yang ada didaerah Riau, maka dari itu Pemda mengadakan koordinasi kunjungan untuk melihat perkembangan usaha dari perusahaan industri.

Kalau dilihat penyebab dari kegagalan seluruh kegiatan pelaksanaan koordinasi, tidak jauh berbeda (kendalanya sama), tetapi sebagian besar penyebab kegagalan itu adalah:

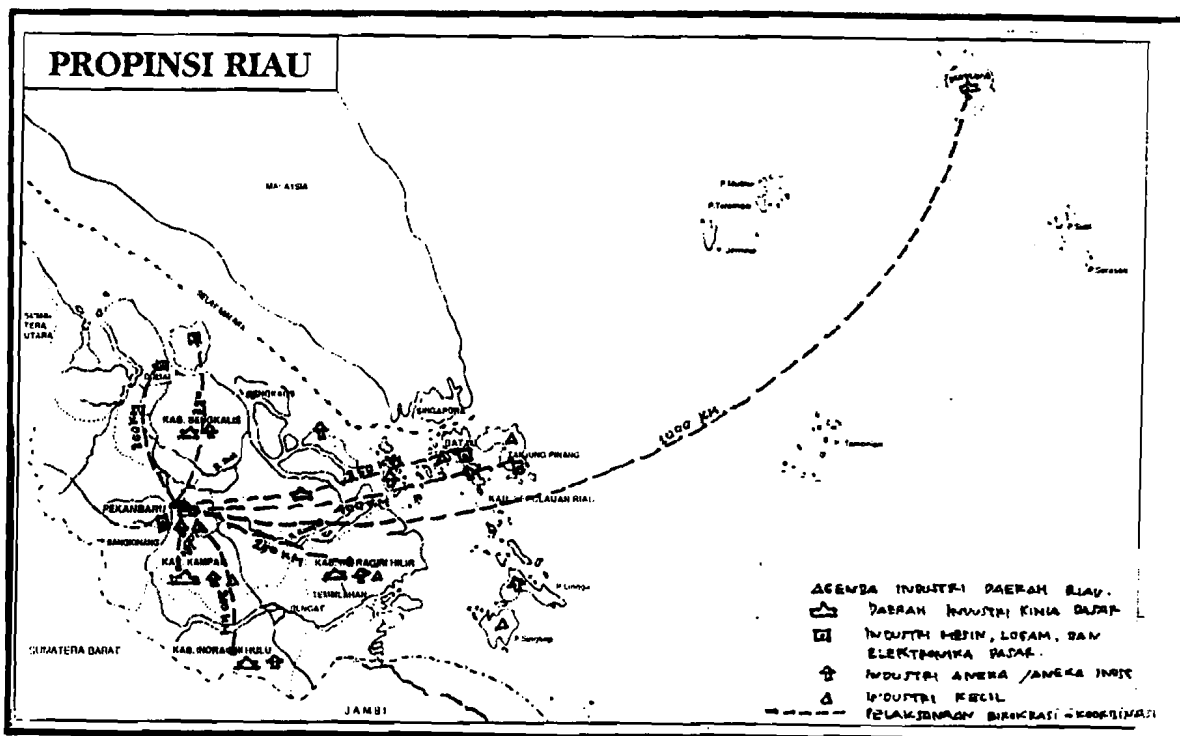
- Jauhnya letak kawasan industri dari pusat pemerintahan daerah Tk.I, dengan kata lain letak kawasan industri tersebar-sebar diseluruh Tk.II, pada propinsi Riau. Sehingga Pemda sulit mencapai daerah industri yang akan dikoordinasi.
- Kurang diperhatikannya sarana infra struktur didaerah Riau.

Dalam pelaksanaan koordinasi, banyak instansi Pemerintah Daerah yang ikut berperan, yaitu:

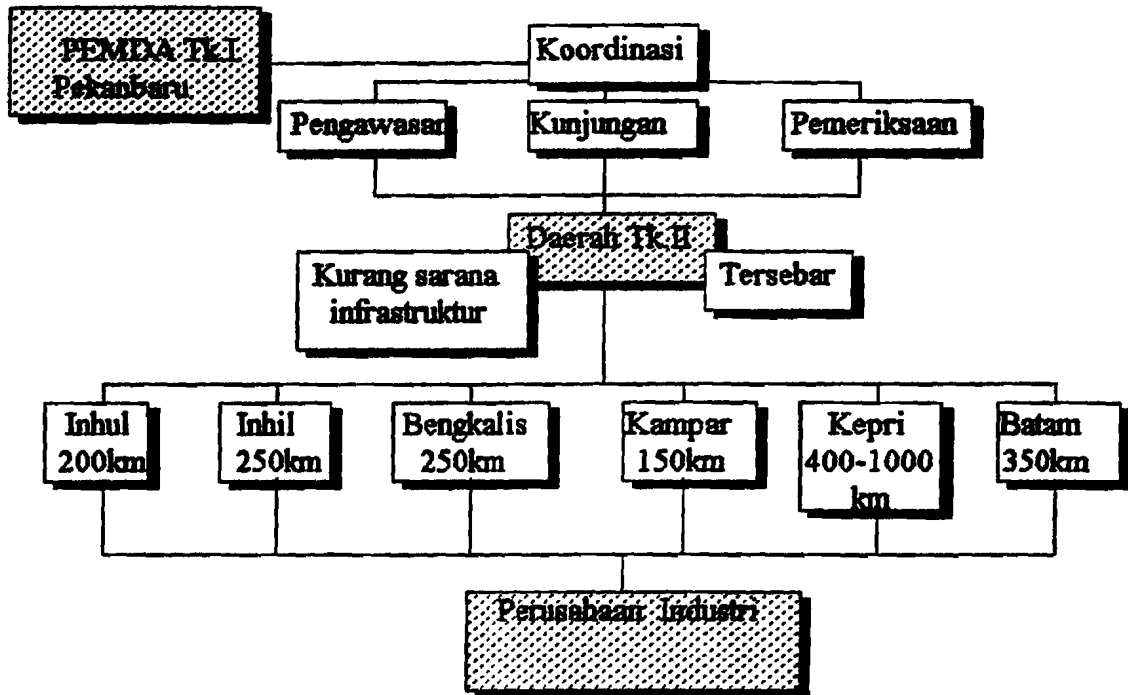
- Instansi Teknis yang menyediakan bahan baku, yaitu: Dinas Pertanian, Dinas Peternakan, Dinas Perkebunan, Dinas Pertambangan dan Dinas Perdagangan. Dinas-dinas pemerintah daerah ini berhak untuk menyediakan bahan baku berupa bibit pertanian, pupuk, bibit ikan, dan ternak yang berkualitas baik, serta dapat menyediakan surat-surat izin untuk pertambangan.
- Instansi Perdagangan, yaitu Dinas Perdagangan yang melihat kualitas dagang (ekspor) yang bermutu tinggi serta dapat menyediakan surat-surat untuk pelaksanaan ekspor maupun impor.
- Instansi Perhubungan, yaitu Dinas Perhubungan dapat menyediakan transportasi bagi klien yang ingin melihat secara langsung hasil produksi, sedangkan pelayanan sepenuhnya dilakukan oleh pihak perusahaan industri.
- Instansi Tenaga Kerja, yaitu Dinas Tenaga Kerja dapat menyediakan tenaga kerja bagi perusahaan industri guna meningkatkan produksi dan kualitas hasil perusahaannya.
- Instansi Pariwisata, yaitu Dinas Pariwisata yang dapat menyediakan kepada klien dari perusahaan yang ingin melihat pariwisata daerah Riau.

- Pos dan Telekomunikasi, mampu menyediakan sarana pos dan telekomunikasi untuk memperlancar perdagangan dan hal-hal yang menyangkut perusahaan serta pemerintah daerah.
- Dunia Perbankan, yaitu Bank-bank pemerintah maupun swasta yang dapat melayani masalah valas dan keuangan lainnya.
- Kadin, yaitu ikut membantu kelancaran perdagangan yang dilakukan oleh pihak perusahaan kepada klien-kliennya.

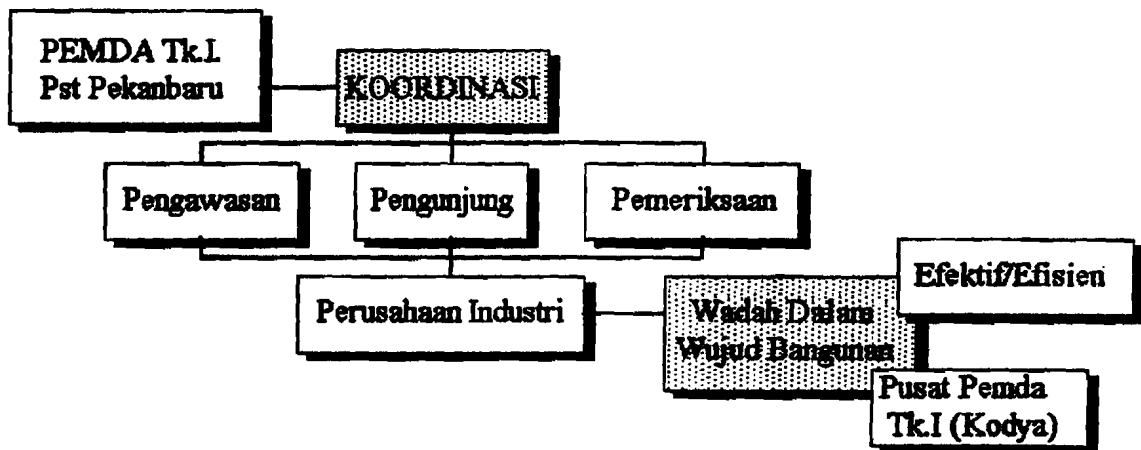
Instansi-instansi ini sangat berperan didalam pelaksanaan koordinasi yang merupakan instansi-instansi dari Pemerintah Daerah. Jadi kemajuan hasil pengolahan industri dan kualitasnya sangat tergantung dari aktifnya instansi dalam melaksanakan koordinasi ke perusahaan-perusahaan industri. Karena Pemda secara tidak langsung ikut terlibat didalam memperhatikan kualitas dan mutu dari hasil pengolahan industri itu.



Gambar: 2.6. Peta pelaksanaan koordinasi oleh Pemda Tk.I dan pelaksanaan birokrasi oleh perusahaan industri



Gambar: 2.7. Kegiatan koordinasi sebelum adanya wadah penyatuan perusahaan industri.
Sumber: Analisa data penulis.



Gambar: 2.8. Kegiatan koordinasi setelah adanya wadah penyatuan perusahaan industri.
Sumber: Analisa data penulis.

4. BIAYA TINGGI

Biaya tinggi yang dikeluarkan oleh pihak perusahaan adalah dalam menyewa sebuah kantor dan melaksanakan birokrasi ke Pemerintah Daerah Tk.I Riau. Pada bagian ini dapat diterangkan biaya yang dikeluarkan oleh perusahaan industri.

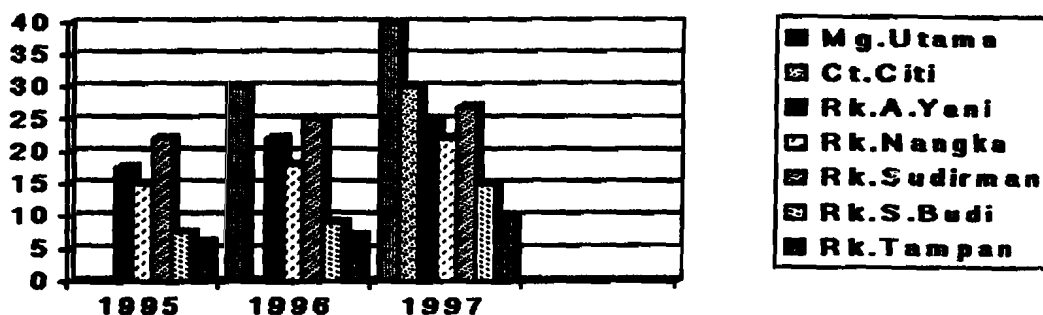
4.1. Sewa Kantor

Biaya sewa kantor dikota Pekanbaru termasuk tinggi, ini dapat dilihat begitu cepatnya kenaikan sewa kantor di Pekanbaru dalam setiap tahun dan merupakan kendala bagi perusahaan untuk menyewa sebuah kantor.

Tabel: 2.11. Harga Sewa Perkantoran dan Ruko di Pekanbaru, tahun 1997.

No	Nama Gedung	Lokasi	Group	Luas bangunan (M ²)	Luas Plat (M ²)	Jumlah kantor	Harga per tahun (Rp/10)		
							1995	1996	1997
1	Mega Utama	JlSudirman	Profitama	5.000	300	16	-	30	40
2	Citra Citi	JlNangka	C.C.Pacific	10.000	250	40	-	-	30
3	Ruko A.Yani	JlA.Yani	-	2.000	150	13	17,5	22	25
4	Ruko Nangka	JlNangka	-	3.000	150	18	15	18	22
5	Ruko Sudirman	JlSudirman	-	3.000	150	20	22	25	27
6	Ruko Setia Budi	JlSetia Budi	-	3.000	150	20	7,5	9	15
7	Ruko Tampan	JlRiau	-	3.000	150	20	6	7	10
Jumlah				29.000	1.300	149	68	111	169

Sumber: Data telah diolah, tahun 1997.



Gambar: 2.9. Frekuensi harga sewa kantor dan ruko di propinsi Riau tahun 1997.

Sumber: Data telah diolah, tahun 1997.

Kenaikan sewa kantor ini dapat terjadi setiap tahun dan dengan semakin tinggi kenaikan itu, perusahaan industri merasa tidak betah untuk menempati kantor yang disewa. Biasanya perusahaan berpindah-pindah untuk mencari perkantoran baru kalau pihak perusahaan merasa keberatan untuk menyewa sebuah kantor. Sehingga sering terjadi kekosongan tempat-tempat kantor sewa dikota-kota besar. Perusahaan industri biasanya lebih baik pindah untuk mencari harga kantor yang murah dari pada menetap dengan harga yang tinggi. Perusahaan sangat menginginkan sebuah perkantoran yang dapat dimiliki oleh perusahaan itu. Tetapi mengingat biaya untuk pembangunan perkantoran sangat besar, maka keinginan ini hanya bersifat semu tanpa dapat dilaksanakan oleh perusahaan. Tapi kalau

pembangunannya dilaksanakan bersama-sama oleh perusahaan industri, maka biaya pembangunan dapat dipikul bersama-sama pula.²⁶

Dengan demikian, perusahaan ini tidak merasa keberatan memikul biaya pembangunan perkantoran. Melihat hal ini, maka timbullah ide untuk merencanakan sebuah perkantoran yang dapat menampung seluruh kegiatan perusahaan dengan pemerintah daerah. Dengan adanya perkantoran, perusahaan tidak lagi memikirkan biaya sewa setiap tahunnya dan hal ini dapat terwujud. Ide tersebut merupakan program untuk membantu perusahaan industri yang ingin memiliki kantor sendiri yaitu Kantor Bersama.

4.2. Birokrasi

Pada pelaksanaan birokrasi, dapat dibahas secara garis besar pelaksanaan birokrasi yang dilakukan oleh pihak perusahaan ke pemerintah daerah. Pelaksanaan itu adalah:

- Laporan kemajuan perusahaan yang dilaporkan ke BKPMD untuk mengetahui kemajuan produksi dari perusahaan.
- Mengadakan promosi untuk perusahaan yang akan menanamkan modal ke-perusahaan.
- Melaporkan wujud perusahaan setiap adanya produk baru dari pihak perusahaan ke Pemda Tk.I.
- Membuat proposal kegiatan-kegiatan langkah kerja yang dijalankan oleh perusahaan dalam rangka pembuatan produk baru yang harus dilaporkan ke Pemda Tk.I.
- Melaksanakan kegiatan perusahaan, perusahaan diperbolehkan oleh Pemda untuk melaksanakan dan memproduksi produk baru tersebut.

Keseluruhan dalam melaksanakan birokrasi, harus dilaporkan ke BKPMD dan Pemda Tk.I, yang harus dilaporkan oleh perusahaan 1 kali sampai 4 kali dalam setahun. Ini tergantung dari tingkat perkembangan usaha yang dilakukan oleh perusahaan.

Sedangkan biaya yang harus dikeluarkan oleh perusahaan untuk pelaksanaan birokrasi (selain dari pengurusan izin-izin), adalah:

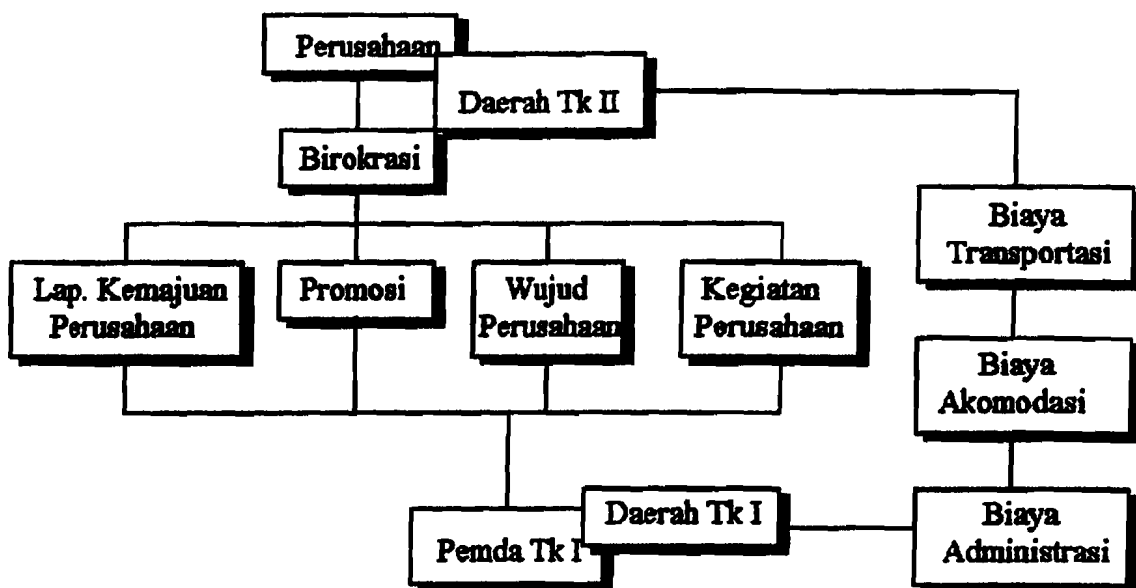
- Biaya transportasi dari daerah Tk.II ke Tk.I. Dalam melaksanakan birokrasi, perusahaan mendatangi Pemda Tk.I, yang hal ini biasanya tidak dapat dilakukan oleh transportasi darat, karena propinsi Riau terdiri-dari daerah kepulauan. Jadi pelaksanaan birokrasi

²⁶) Profil Investasi Perkantoran di Pekanbaru-Riau, Riau Pos, tahun 1996, hal 4 kolom 3.

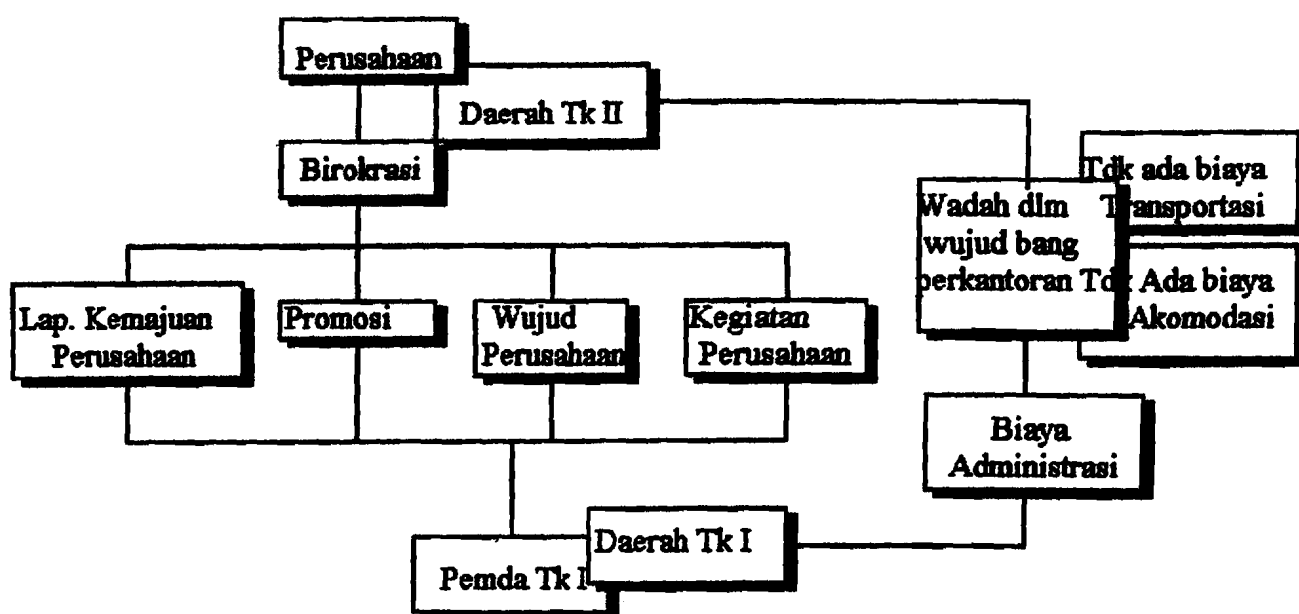
ini memerlukan biaya yang besar dan waktu yang lama bagi daerah Tk.II., yang tidak mempunyai sarana infra struktur. Sedangkan untuk transportasi udara hanya ada beberapa pelabuhan udara didaerah Riau.

- Biaya Akomodasi, ini dapat dikatakan dengan biaya penginapan didaerah Tk.I selama perusahaan itu mengurus birokrasi ke Pemda Tk.I
- Biaya Administrasi dalam pelaksanaan birokrasi dapat dikatakan biaya untuk pengurusan surat-surat perusahaan seperti yang dibahas pada poin diatas (laporan kemajuan, promosi dan melaksanakan kegiatan perusahaan).

Untuk meredam pengeluaran biaya yang dikeluarkan oleh perusahaan industri, maka perusahaan tersebut harus membuka cabang didaerah Tk.I., sebagai pusat pemerintahan daerah. Cabang ini berguna untuk mengurus pelaksanaan birokrasi yang dilakukan perusahaan itu.



Gambar: 2.10. Kegiatan birokrasi sebelum adanya wadah penyatuan perusahaan industri.
Sumber: Analisa data penulis.



Gambar: 2.11. Kegiatan birokrasi sesudah adanya wadah penyatuan perusahaan industri.

Sumber: Analisa data penulis.

5. TINJAUAN EKONOMI

Kalau kita lihat dari pembahasan sebelumnya, yakni tinjauan ekonomi maka dapat diambil sebuah kesimpulan, yaitu:

- Kemajuan dari bidang ekonomi daerah Riau pada setiap tahunnya, terutama di bidang industri besar, sedang dan bidang perdagangan. Kemajuan tersebut dapat dilihat pada bacaan-bacaan sebelumnya.
- Dari kemajuan ekonomi ini, maka pemerintah daerah harus lebih giat lagi untuk memeriksa, pengawasi dan melakukan kunjungan-kunjungan yang tergabung dalam koordinasi ke perusahaan-perusahaan industri yang ada di Riau. Kegunaan dari koordinasi ini untuk menjaga kualitas, mutu dan peningkatan produk-produk unggulan dari perusahaan industri.
- Perlunya sebuah wadah untuk menampung kegiatan-kegiatan pada bidang ekonomi (informasi dan transaksi) yang terdiri dari perusahaan industri dan pemerintah daerah yang akan menempati wadah tersebut (bangunan kantor bersama).
- Perlunya lokasi yang dapat menampung kegiatan informasi dan transaksi bisnis pada kantor bersama. Lokasi tersebut dapat dibahas melalui aspek-aspek lokasional kantor

bersama yang menyatakan perlunya sebuah lokasi yang efektif dan efisien dalam melaksanakan koordinasi dan birokrasi serta informasi dan transaksi bisnis.

- Perlu dibahas kegiatan-kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah daerah Riau dan kegiatan perusahaan industri dalam bidang koordinasi dan birokrasi. Dari kegiatan-kegiatan ini nantinya dapat mewujudkan kebutuhan ruang kantor bersama (termasuk kegiatan informasi dan transaksi).

B. KANTOR BERSAMA

1. Pengertian Kantor Bersama

Kantor adalah balai (gedung, ruang) tempat tulis-menulis atau mengurus suatu pekerjaan yang menyangkut dengan tata usaha. Bersama adalah dengan atau oleh atau pada.²⁷

Kantor Bersama adalah "Balai atau gedung yang berfungsi untuk mengurus tata usaha atau administrasi masing-masing perusahaan yang dikerjakan dalam satu gedung perkantoran, dengan banyak kegiatan bisnis menurut masing-masing usaha pada perusahaan yang menempati kantor tersebut."

Jadi Kantor Bersama dimiliki oleh perusahaan industri yang ikut menanamkan sahamnya (berinvestasi) dalam pembangunan kantor itu. Dan perencanaan Kantor Bersama ini diharapkan dapat membantu pihak pengusaha untuk memperluas bidang usahanya yang tidak terlepas dari peran pemerintah daerah dalam memajukan dan mengembangkan perindustrian yang ada di Riau.

Isu yang timbul dari pembangunan Kantor Bersama adalah kawasan industri didaerah Riau saling berjauhan (terpencar-pencar). Hal ini merupakan kendala bagi pemerintah daerah dalam melakukan koordinasi kepada perusahaan-perusahaan. Bukan itu saja, ini juga merupakan kendala bagi para peminat atau pembeli yang akan mengadakan transaksi pembelian barang-barang industri karena letaknya jauh dari pusat kota Pekanbaru. Untuk mempermudah pemantauan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah pada setiap perusahaan atau industri, maka timbullah isu sebagai ide perencanaan. Ide perencanaan tersebut adalah perencanaan dan perancangan Kantor Bersama di Pekanbaru. Dengan adanya Kantor Bersama yang berfungsi sebagai pusat Informasi dan Transaksi Bisnis, para peminat atau pembeli cukup datang ke Pekanbaru. Selain itu para peminat atau pembeli dapat melihat produk-produk unggulan dari perusahaan yang bersangkutan di kantor bersama. Karena pada kantor bersama, perusahaan dapat memamerkan produk unggulan yang di hasilkan oleh perusahaan. Sedangkan untuk pemerintah daerah, dapat melakukan koordinasi berupa pengawasan, kunjungan dan pemeriksaan sewaktu-waktu, serta menghemat pengeluaran biaya, tenaga dan waktu.

²⁷) W.S.J. Poerwadimita, Kamus Umum Bahasa Indonesia, Pn. Balai Pustaka, Jakarta, tahun 1985, Hal. 42.

Jadi fungsi Kantor Bersama adalah sebagai Pusat Informasi dan Transaksi Bisnis bagi para peminat atau pembeli. Sedangkan bagi pihak perusahaan, dapat menjalin kerjasama di bidang industri dengan perusahaan lain yang ada di kantor bersama.

2. Aspek Lokasional Kantor Bersama

Lokasi sangat menentukan dalam perencanaan dan perancangan. Karena lokasi menandakan tempat bangunan akan direncanakan oleh perencanaan. Aspek lokasional ini dapat dibahas menjadi dua pembahasan yang menyangkut dengan masalah koordinasi dan birokrasi. Peninjauan aspek lokasional dilakukan terhadap biaya tinggi yang dikeluarkan oleh pihak perusahaan untuk melakukan birokrasi terhadap Pemda Tk. I.

2.1. Prasarana Perhubungan

Prasarana perhubungan sangat menentukan didalam pelaksanaan koordinasi dan birokrasi oleh Pemda tingkat I ke tingkat II, atau sebaliknya. Kelancaran koordinasi dan birokrasi ini sering tergantung dengan sarana perhubungan atau tidak adanya perhubungan yang lancar untuk meninjau daerah itu.

2.1.1. Prasarana jalan darat

Prasarana jalan darat merupakan sarana transportasi yang membuat pertumbuhan ekonomi daerah Riau. Tetapi sarana jalan darat masih terdapat kekurangan. Bagi Pemda Tk. I Riau, jalan merupakan sarana penghubung untuk melaksanakan koordinasi ke perusahaan yang ada di daerah Tk. II. Karena pelaksanaan koordinasi itu sangat penting untuk meningkatkan bidang industri di daerah Riau.

Tabel: 2.12 Panjang Jalan Kabupaten/Kotamadya Menurut Kondisi Akhir Tahun 1994.

Daerah Tingkat II	Baik	Sedang	Rusak	Jumlah
1. Indragiri Hulu	212,82	267,43	965,77	1446,03
2. Indragiri Hilir	104,39	1543,63	664,12	2335,73
3. Kepulauan Riau	120,89	148,65	662,42	915,46
4. Kampar	552,10	644,12	634,30	1840,34
5. Bengkalis	360,70	407,66	632,05	1121,52
6. Pekanbaru	738,15	368,57	1589,91	2538,63
7. Batam	46,52	86,64	50,05	183,21
Jumlah 1994	2135,58	3466,71	4778,63	10380,91

Sumber : Dinas Pekerjaan Umum Propinsi Riau dan Otorita Batam, tahun 1994.

Banyaknya jalan yang rusak, juga merupakan kendala dalam pelaksanaan koordinasi dan ini merupakan faktor penghambat kelancaran koordinasi tersebut. Pihak Pemda sudah berupaya untuk melakukan penyempurnaan infrastruktur, tetapi penyempurnaan ini juga memerlukan waktu yang lama dan biaya yang besar bagi Pemda Riau.

2.1.2. Prasarana angkutan laut

Angkutan laut merupakan sarana perhubungan yang sangat penting di Riau. Hal ini disebabkan sebagian daerah Riau terdiri dari pulau-pulau yang terhampar di selat Sumatra sampai laut Cina Selatan. Angkutan laut banyak digunakan untuk kegiatan ekspor-impor, angkutan barang dan penumpang antar pulau. Khusus untuk daerah terpencil belum dijangkau oleh transportasi, karena sarana ini sangat terbatas, sedangkan industri besar berada di daerah kepulauan yang ada di Riau. Dengan kondisi terbatasnya sarana juga menghalangi Pemda Tk. I untuk mengadakan koordinasi ke daerah Tk. II. Begitu pula pada pihak perusahaan didalam melaksanakan birokrasi.

Tabel 2.13 Jumlah pelabuhan laut daerah Riau tahun 1997

Daerah Tk. II	Jumlah Pelabuhan laut
1. Indragiri Hulu	1
2. Indragiri Hilir	8
3. Kepulauan Riau	17
4. Kampar	1
5. Bengkalis	15
6. Pekanbaru	1
7. Batam	3
Jumlah	46

Sumber: Kanwil Dep. Perhubungan daerah Riau, tahun 1997

Keberadaan ke-46 pelabuhan laut ini tidak dapat melayani kepulauan lainnya yang berada di kawasan industri. Karena kepulauan yang ada di Riau sebanyak 3.214 buah. Sedangkan sarana pelabuhan hanya ada 46 pelabuhan laut, hal ini tidak sebanding dengan jumlah kepulauan Riau. Faktor ini juga merupakan penghambat pelaksanaan koordinasi dan birokrasi di Riau.

2.1.3. Prasarana angkutan udara

Fasilitas transportasi udara sangat sesuai dengan kebutuhan masa kini, karena transportasi ini lebih cepat dibanding dengan melalui jalan darat dan angkutan laut. Dalam mengembangkan bandara, Pemda Riau memilih wilayah yang sesuai untuk keberadaan bandara. Sedangkan daerah yang sangat potensial (sangat sesuai) sangat banyak di propinsi Riau, karena setiap daerah Tk. II Riau adalah daerah industri besar dan sedang.

Transportasi udara di Riau digunakan untuk sarana transportasi antar daerah, antar propinsi dan internasional. Tetapi sarana tersebut sangat terbatas keberadaannya.

Sampai dengan tahun 1997 propinsi Riau dapat menyediakan 3 bandara antar propinsi dan 1 bandara internasional dan nasional. Letak bandara tersebut berada di daerah yang sangat potensial.

Tabel 2.14 Sarana pelabuhan udara.

Daerah Tk. II	Nama Bandara	Jangkauan
Pekanbaru	Simpang Tiga	Nasional
Dumai	Sungai Bati	Daerah
Batam	Hangradim	Nasional/Internasional
Tanjung Pinang	Kijang	Daerah

Sumber: Kanwil Dep. Perhub. Prop. Riau 1997

Keberadaan bandara ini digunakan untuk melayani daerah-daerah yang ada di daratan dan kepulauan Riau. Tapi keberadaan bandara tidak dapat melayani daerah yang sangat potensial lainnya, seperti di pulau Tanjung Balai Karimun (yang sangat pesat pertumbuhan industrinya). Dengan keterbatasan Pemda untuk mengunjungi wilayah-wilayah industri, maka pelaksanaan koordinasi mengalami penurunan, dan terlihat dari tabel pelaksanaan koordinasi: pengawasan, pemeriksaan dan kunjungan di daerah Riau. Selain itu pihak perusahaan industri juga sulit mengadakan birokrasi ke Pemda Tk. I.

2.2. Jarak Antar Daerah Tk. I dan Tk. II di Riau

Riau mempunyai luas 329.867,6 km² terdiri dari daratan dan lautan (perairan). Wilayah perairan yang berbatasan dengan negara lain diperkirakan luas wilayah Zona Ekonomi Eksklusif 379.000 km². Dengan daerah yang terdiri dari daratan dan lautan (perairan), Riau mempunyai 3.214 pulau yang terhampar di wilayah perairan. Yang dibagi menjadi 7 daerah tingkat II termasuk Pekanbaru.

Pusat pemerintahan Tk. II adalah kota Pekanbaru sebagai ibukota propinsi Riau. Jadi urusan pemerintahan daerah berada di kota Pekanbaru. Sedangkan jarak dari daerah Tk. I ke Tk. II sangat jauh dan susah ditempuh, karena kurangnya sarana infra struktur di Riau.

Tabel 2.15 Jarak antara daerah Tk. I ke Tk. II

Daerah Tk I ke daerah Tk II	Jarak (km ²)
Pekanbaru (Tk I) → Kampar (Tk II)	150
Inhul	250
Inhil	200
Kepri	400-1000
Batam	350
Bengkalis	250

Sumber: Badan Pertahanan Nasional Propinsi Riau, tahun 1996

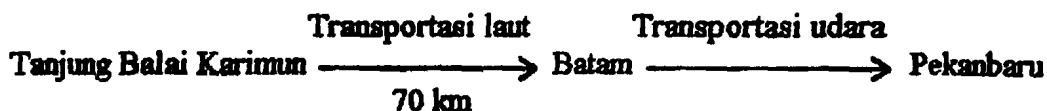
Dari kendala ini, maka untuk pelaksanaan koordinasi dan birokrasi selalu tidak dapat dilaksanakan sepenuhnya. Karena masalah infrastruktur tersebut pelaksanaan birokrasi, misalnya pemerintah harus mengeluarkan biaya akomodasi transportasi yang cukup besar.

2.2.1. Biaya akomodasi

Biaya akomodasi yang digunakan untuk mengurus birokrasi dari daerah Tk. II ke Tk. I. Biaya ini terdiri dari biaya perjalanan, biaya hotel, dan biaya belanja pegawai perusahaan (selama melaksanakan birokrasi).

2.2.2. Biaya Transportasi

Biaya untuk perjalanan dari daerah Tk. II ke Tk. I. Dalam pelaksanaan birokrasi biasanya perusahaan ingin secepat mungkin untuk melaksanakannya dan bila perusahaan memakai jalan darat atau laut, akan memakan waktu yang lama. Hal ini terjadi karena jarak perusahaan dari daerah Tk. I sangat jauh. Belum lagi ancaman keselamatan dalam perjalanan dinas. Alternatif satu-satunya adalah perusahaan memakai angkutan udara walaupun untuk menempuhnya harus berganti transportasi di daerah lain. Contoh: perusahaan yang ada di Tanjung Balai Karimun, bila hendak menggunakan pesawat terbang harus pergi ke Batam dahulu.



Jadi untuk pelaksanaan birokrasi perusahaan harus mengeluarkan biaya yang sangat tinggi dan hal ini dapat terlihat dari dua biaya yang harus dikeluarkan oleh perusahaan (akomodasi dan transportasi)

3. MAKSUD DAN TUJUAN KANTOR BERSAMA

Maksud dan tujuan yang ingin dicapai dari pusat informasi dan transaksi pada kantor bersama yang didukung sistem teknologi komunikasi dengan cara melihat kegiatan-kegiatan pada kantor bersama yang dilihat dari pemakai kantor bersama, yaitu :

- Menciptakan sarana pusat informasi dan transaksi bisnis pada kantor bersama yang didukung dengan sarana teknologi komunikasi dan sarana akomodasi pada bangunan.

- Meningkatkan sarana teknologi komunikasi sebagai pemunjang kegiatan informasi dan transaksi yang dapat memperlancar kegiatan-kegiatan yang menyangkut dengan perdagangan.
- Memperlancar dan meningkatkan kegiatan koordinasi yang dilakukan oleh pemda dengan perusahaan industri.
- Memperlancar kegiatan birokrasi perusahaan industri dengan Pemda Tk. I
- Ikut serta meningkatkan sumber daya manusia dalam bidang industri melalui pameran-pameran hasil produk industri.
- Meningkatkan hubungan kerjasama antara pengusaha bidang industri dan meningkatkan kegiatan-kegiatan antara pengusaha industri dan Pemda Tk. I

3.1. Fungsi dari kegiatan pada Kantor Bersama sebagai Pusat Informasi dan Transaksi Bisnis

Fungsi dari kegiatan pada kantor bersama sebagai pusat informasi dan transaksi bisnis adalah sebagai berikut :

- Sebagai sarana yang layak bagi perusahaan untuk mempromosikan barang-barang atau produk kepada konsumen, sehingga dimungkinkan pengembangan usaha lebih lanjut yang lebih menguntungkan untuk suatu transaksi dan kontak dagang.
- Sebagai ajang tukar menukar informasi dan komunikasi antara pengusaha, antara perusahaan dan Pemda Tk. I serta antara perusahaan dan masyarakat mengenai perkembangan produk baru dari bidang industri.

Sebagai sarana pengembangan bidang-bidang lain seperti sains industri, bisnis, informasi, dan transaksi dalam kaitan kantor bersama.

3.2. Status dan lingkup kegiatan

Kantor bersama sebagai pusat informasi dan transaksi nantinya akan dimiliki oleh pihak perusahaan swasta yang bergerak di bidang informasi dan transaksi. Pemilikan ini berdasarkan dari investasi yang ditanamkan oleh perusahaan, mulai dari biaya awal (perencanaan atau perancangan), pembelian tanah, serta pembangunan dan biaya lain-lainnya. Hal ini berhubungan dengan kegiatan pada gedung kantor bersama dimana pemilik atau perusahaan industri dapat melaksanakan aktivitas kegiatan sehari-hari seperti sebelum memiliki kantor bersama.

Ada 3(Tiga) faktor yang dominan dalam lingkup kegiatan informasi dan transaksi di kantor bersama. Ke-3 faktor tersebut diberikan ke dalam lingkup kegiatan yang sangat berhubungan antara satu dengan yang lainnya yaitu :

1. Faktor kegiatan koordinasi
2. Faktor kegiatan birokrasi
3. Faktor kegiatan Transaksi jual dan beli produk industri
4. Faktor kegiatan eksebsi produk industri (pameran barang industri)
5. Faktor kegiatan memberikan informasi mengenai produksi perusahaan
6. Faktor kegiatan operasional gedung perkantoran

3.2.1. Kegiatan koordinasi Pemda Tk.I

Kegiatan yang berhubungan dengan pelaksanaan koordinasi yang dilakukan oleh Pemda Tk.I adalah mengadakan pengawasan, pemeriksaan dan kunjungan resmi ke perusahaan industri pada kantor bersama. Disini dapat diterangkan kegiatan yang dilakukan oleh pemda dalam melaksanakan koordinasi.

3.2.1.1. Kegiatan koordinasi pengawasan

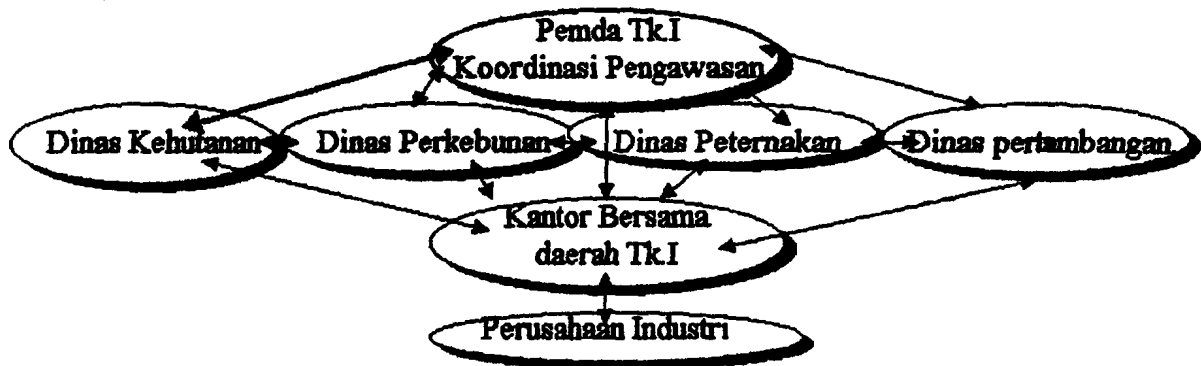
Pada kegiatan koordinasi pengawasan Pemda Tk.I dapat melihat sampai sejauh mana tingkat kesalahan itu. Kalau perusahaan melanggar ketentuan-ketantuan Pemda, seperti merusak lingkungan hidup, Pemda hanya mendatangi perusahaan industri yang ada didalam bangunan kantor bersama. Pengawasan yang dilakukan Pemda Tk.I sangat efisien dari pada mendatangi perusahaan itu kedaerah Tk.II.

Dalam hal ini instansi yang bertanggung jawab didalam melaksanakan pengawasan adalah:

- Kegiatan Instansi pemerintah daerah dibidang pengawasan lingkungan hidup, seperti sub dinas kehutanan (lingkungan hidup) yang terdiri dari pengawasan pencemaran lingkungan(limbah industri), penebangan hutan dan perambrahan hutan (membuka lahan baru). Dinas-dinas ini dapat memberikan peringatan kepada perusahaan industri yang merusak lingkungan hidup.
- Kegiatan instansi pemerintah daerah dibidang pengawasan mutu bahan pembibitan, seperti sub dinas perkebunan dan sub dinas peternakan. Sub dinas ini dapat mengawasi kualitas bibit yang digunakan oleh perusahaan.



- Kegiatan insatasi pemerintah daerah dibidang pengawasan mutu hasil pertambangan, seperti sub dinas pertambangan. Dapat mengawasi kualitas hasil tambang.

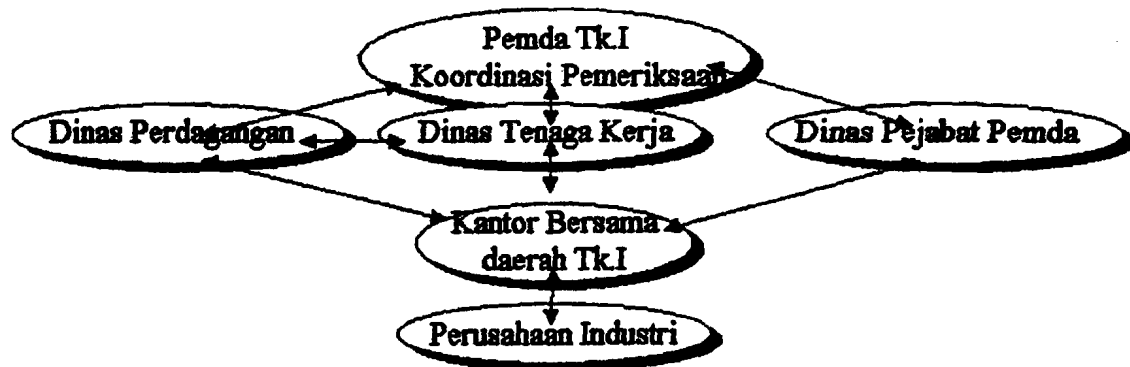


Gambar: 2.12. Kegiatan koordinasi pengawasan Pemda Tk.I
Sumber: Analisa data penulis.

3.2.1.2. Kegiatan koordinasi pemeriksaan

Pemeriksaan komoditi ekspor - impor yang dilakukan oleh perusahaan yang masuk kedaerah Riau dan pemeriksaan tenaga kerja yang digunakan oleh perusahaan. Pemerintah daerah Riau diharuskan untuk memeriksa barang-barang itu. Instansi yang bertanggung jawab dibidang koordinasi pemeriksaan adalah:

- Dinas perdagangan, dinas ini bekerja sama dengan kadin yang ada di Riau untuk memeriksa kualitas bahan, baik yang akan diekspor, maupu barang impor.
- Dinas tenaga kerja, dinas dapat memeriksa tenaga kerja yang digunakan oleh perusahaan.
- Dinas Pemda, memeriksa administrasi perusahaan contoh memeriksa perpajakan dan tata kerja perusahaan.



Gambar: 2.13. Kegiatan koordinasi pemeriksaan Pemda Tk.I

Sumber: Analisa data penulis.

3.2.1.3. Kegiatan koordinasi kunjungan

Kegiatan kunjungan Pemda Tk.I ke perusahaan industri merupakan kegiatan untuk menyuplai barang-barang untuk keperluan industri berupa alat-alat berat yang ada dilingkungan pemda Tk.I. Selain itu kunjungan Pemda dapat berupa undangan dari perusahaan yang memiliki produk baru industrinya. Instansi yang terlibat didalam melaksanakan kunjungan itu adalah seluruh jajaran instansi pejabat Pemda Tk.I. Jadi Perencanaan kegiatannya didalam bangunan tidak di munculkan, karena instansi itu sudah ada di kota Pekanbaru.

Semua kegiatan ini diawasi oleh pejabat daerah Riau, BKPM, BPN dan Dep. Pajak.

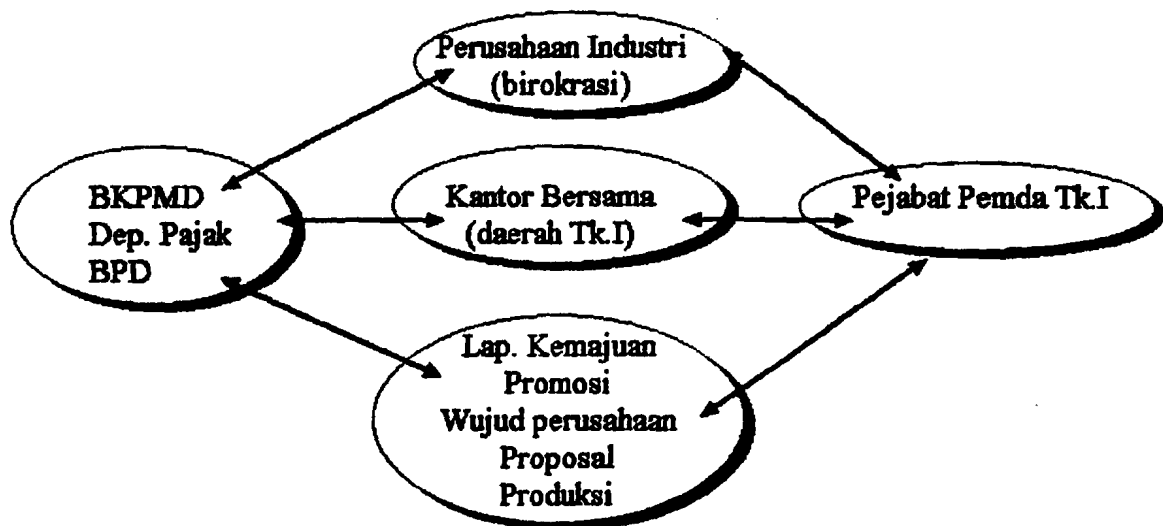
3.2.2. Kegiatan birokrasi

Dalam melaksanakan birokrasi yang dilakukan perusahaan industri ke pemerintah daerah Tk.I. Pelaksanaan birokrasi ini adalah:

- Melaporkan kemajuan perusahaan ke Pemda Tk.I, supaya Pemda dapat mengetahui kemajuan produksi yang dilakukan perusahaan. Hal ini sanga penting dilakukan oleh pemda karena berkaitan dengan penilaian retribusi (pajak perusahaan) yang harus dibayarkan oleh perusahaan setiap tahunnya.
- Mengadakan promosi, dengan memamerkan hasil produk perusahaan dan untuk mencari investor yang dapat menjalin kerjasama perusahaan dengan pengusaha lainnya.

- Melaporkan wujud perusahaan, berkaitan dengan kegiatan yang dilakukan perusahaan dan harus dilaporkan ke Pemda Tk.I. Kegiatan perusahaan itu dapat berupa pabrik atau berupa perkebunan.
- Membuat proposal, berkaitan dengan pembuatan produk baru dari perusahaan industri. Produk baru itu dapat dilaksanakan apabila perusahaan sudah melaporkan kegiatan perusahaan dan Pemda dapat menilai sejauhmana kegiatan itu dapat berkembang yang dilihat dalam proposal.
- Melaksanakan kegiatan perusahaan, apabila sudah disetujui oleh Pemda Tk.I, maka perusahaan dapat melaksanakan produksi perusahaannya.

Disini perusahaan harus melaporkan semua kegiatan itu ke instansi pemerintah daerah yang berkaitan dengan hal ini, yaitu BKPM, Badan Periklanan Daerah dan Dep. Pajak Daerah yang kegiatan hanya melayani urusan birokrasi perusahaan industri yang diawasi oleh pejabat Pemda Tk.I.



Gambar: 2.14. Kegiatan birokrasi perusahaan industri ke Pemda Tk.I

Sumber: Analisa data penulis.

3.2.3. Kegiatan transaksi penjualan atau pembelian

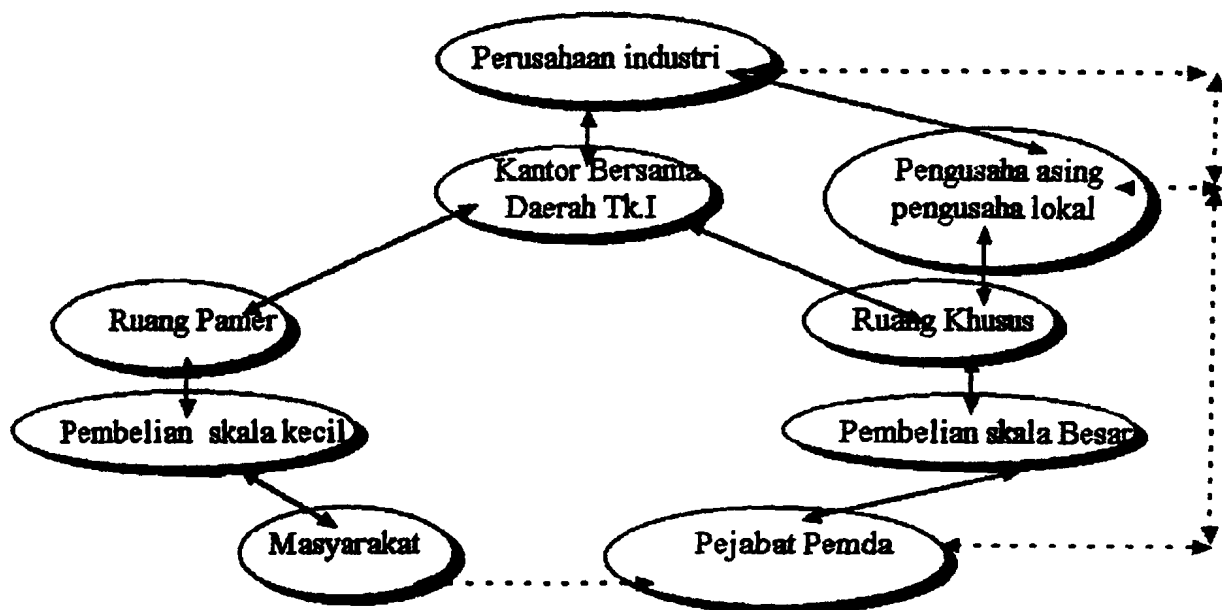
Kegiatan transaksi pembelian dapat dilakukan oleh masyarakat, antar pengusaha industri yang atau pengusaha asing yang tertarik terhadap produk hasil industri.

Kegiatan pembelian ini dapat berskala besar dan kecil.

- Berskala besar, kegiatan transaksi yang membutuhkan ruangan transaksi pembelian, ruangan ini harus dimiliki oleh setiap perusahaan industri yang ada di kantor bersama.
- Berskala kecil, dapat dilakukan pada ruang-ruang pameran kantor bersama.

Sedangkan yang terlibat didalam transaksi itu adalah:

- Pihak pemerintah daerah, biasa pemerintah membeli untuk kebutuhannya sendiri atau pengusaha asing yang ingin membeli produk industri melalui perantara Pemda.
- Klien/pengusaha lokal, pengusaha yang ingin membeli produk yang dihasilkan oleh perusahaan industri atau transaksi antar perusahaan industri.
- Masyarakat, melengkapi kebutuhan masyarakat yang ingin memiliki produk hasil industri untuk keperluannya sendiri.



Gambar: 2.15. Kegiatan transaksi penjualan atau pembelian.

Sumber: Analisa data penulis.

3.2.4. Kegiatan eksebisi produk industri

Kegiatan pameran berfungsi untuk mempromosikan hasil industri dari perusahaan, pameran ini dapat dilaksanakan dengan :

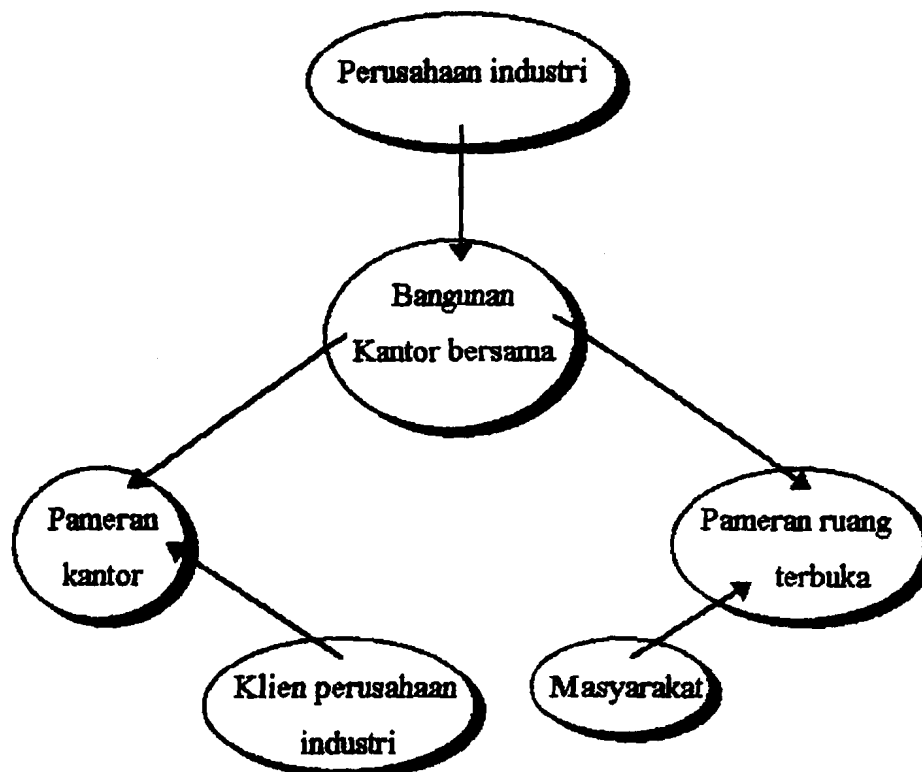
- Kegiatan pameran ruang kantor

Yang digunakan untuk masing-masing perusahaan dan tidak jauh dari ruang kantornya. Biasanya digunakan untuk demo.

- Kegiatan pameran pada ruang bersama sebagai penunjang transaksi pembelian oleh klien pengusaha industri.

Pameran yang dilaksanakan bersama-sama antar daerah industri dengan memanfaatkan ruang terbuka didalam bangunan kantor bersama.

Yang ikut melaksanakan pameran adalah perusahaan industri yang memiliki kantor bersama, sedangkan pengusaha yang tidak mempunyai/memiliki kantor bersama, maka dapat menyewa yang diurus oleh operasional gedung kantor bersama.



Gambar: 2.16. Kegiatan eksebsi produk industri

Sumber : Analisa data penulis

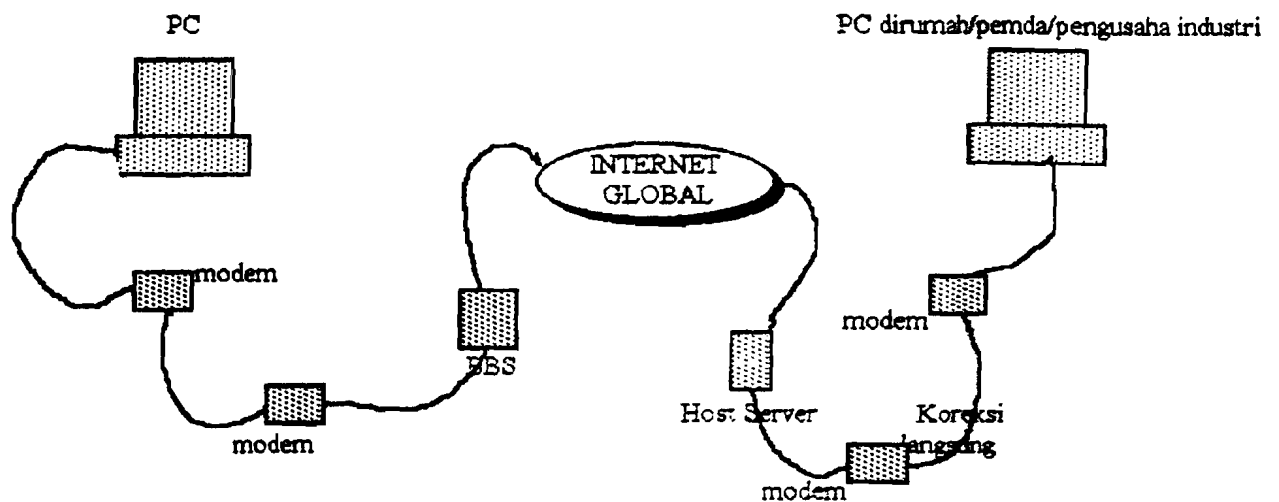
3.2.5. Kegiatan memberikan informasi

Memberikan informasi mengenai perusahaan industri yang dapat diterima oleh:

- Jaringan internet (jaringan komunikasi antar komputer) yang terhubung secara global di ruang kantor yang dapat dihubungkan oleh internet adalah :

- Pengiriman e-mail, surat elektronika, merupakan pengiriman pesan melalui media elektronik komputer.
- Kelompok diskusi, penggunaan internet dapat saling berdialog dalam satu wadah media internet.
- Mengakses data-data perusahaan untuk kepentingan umum.
- Jaringan telephon publik (PSTN)/ telephon umum diruang publik.
- Jaringan ponsel (telephon seluler) yang melayani seluruh bangunan.
- Customer servis : yang memberikan informasi secara langsung dari jaringan-jaringan maka klien dan masyarakat umum dapat mengetahui informasi bidang industri yang ada di Riau.

Untuk mendukung dan memperlancar kegiatan ini, maka dibutuhkan sebuah menara transmisi pada bangunan yang akan di bahas pada permasalahan bentuk bangunan, dilihat dari penzonangan bentuk bangunan.



Gambar: 2.17. Kegiatan informasi dengan jaringan internet pada bangunan

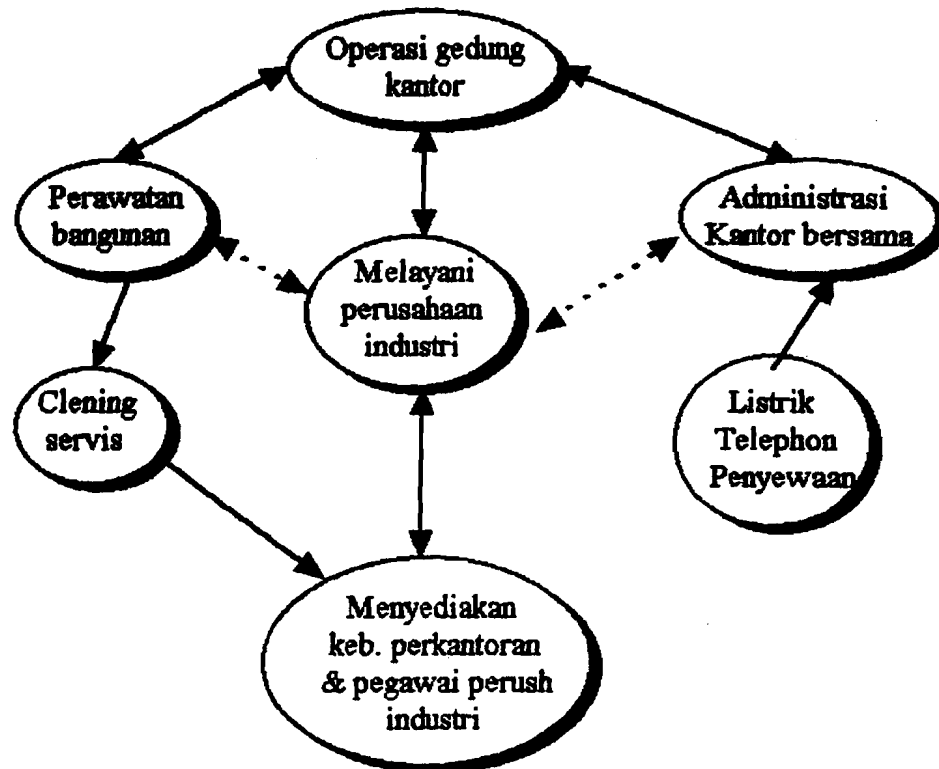
Sumber: Internet global, bahan kuliah AKAKOM

3.2.6. Kegiatan operasional gedung perkantoran

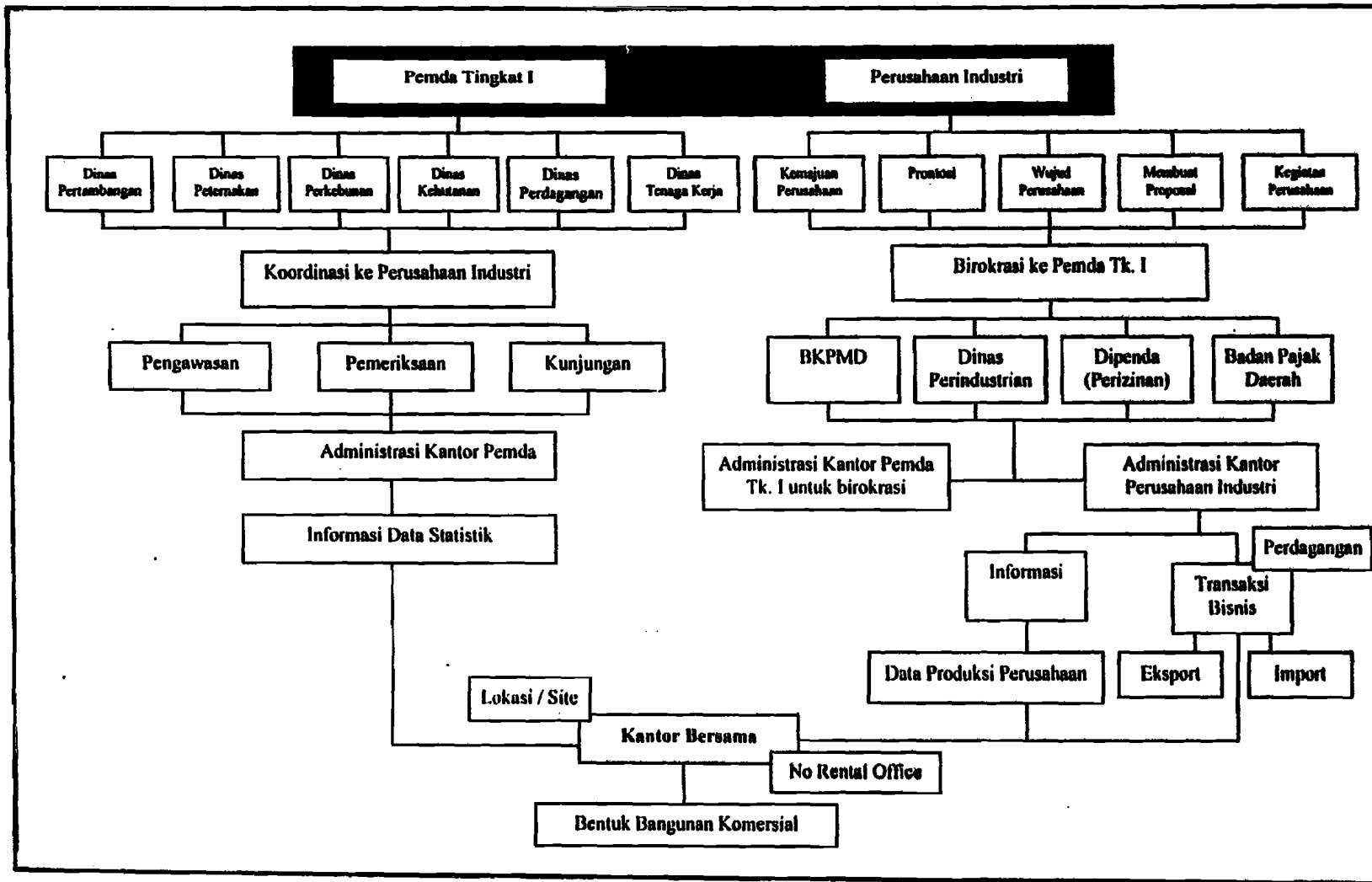
Kegiatan yang melayani gedung perkantoran dan merawat bangunan. Operasional gedung perkantoran di kontrak oleh perusahaan-perusahaan industri untuk merawat gedung kantor dan mempunyai kegiatan :

- Memperhatikan perawatan bangunan kantor bersama
- Melayani perusahaan industri yang ada di kantor bersama.

- Mengurus administrasi yang menyangkut dengan administrasi kantor (pembayaran listrik, klien yang menyewa gedung pameran, pembayaran air minum, telepon, dan lain-lain).



Gambar : 2.18. Kegiatan operasional gedung perkantoran
Sumber : Analisa data penulis



Gambar: 2.19. Struktur organisasi kegiatan pada kantor bersama sebagai pusat informasi dan transaksi bisnis.

Sumber: Analisa data penulis.

3.4. Lingkup Kegiatan

Yang ikut terlibat didalam melakukan kegiatan pada kantor bersama baik itu perusahaan industri maupun pemda dan faktor-faktor lainnya.

Tabel: 2.16. *Lingkup kegiatan pada kantor bersama*

Kegiatan	Unsur Kegiatan	Pelaku
A. Koordinasi	Pengawasan Pemeriksaan Kunjungan	Dinas atau instansi Pemda Tk.I, yang terdiri-dari; Dinas peternakan, Dinas perkebunan, Dinas pertambangan, Dinas perdagangan dalam wadah ruang kantor (cabang) pelayanan koordinasi.
B. Birokrasi	Kemajuan perusahaan Mengadakan promosi Melaporkan wujud perusahaan Membuat proposal Melaksanakan kegiatan perusahaan (pd.lap.daerah Tk.II)	Pengusaha industri yg berinvestasi dikantor bersama dalam wujud rg kantor indust.(cabang) BKPM, Badan periklanan dan Badan pajak wujud rg kantor (cabang).
C. Transaksi (jual/beli)	Transaksi skala besar Transaksi skala kecil	Pemda (perantara perusahaan asing), Pengusaha asing, Pengusaha lokal, Distributor/penyalur produk industri dan Masyarakat umum.
D. Pameran	Mengadakan pameran pada rg kantor(demo) Pameran rg terbuka	Perusahaan industri(pemilik KB), Klien perusahaan, Masyarakat umum dan Pengusaha lokal (ikut serta dgn sistem sewa yg di urus oleh opr.KB)
E. Informasi	Informasi jaringan internet Jaringan telpon Ponsel Customer servis	Perusahaan industri, Pengusaha lokal, Pengusaha asing, Instansi Pemda dan Masyarakat umum.
F. Operasional gedung Perkatoran	Perawatan gedung KB Melayani perusahaan industri Administrasi KB	Clening servis, Pembantu rumah tangga KB dan Pegawai operasional KB

Sumber: Analisa data penulis.

Dari lingkup kegiatan ini, maka akan terlihat kebutuhan ruang yang akan digunakan pada kantor bersama dan akan didukung dengan akomodasi lainnya untuk melayani kebutuhan pemakai bangunan.

3.5. Perencanaan Akomodasi Kantor Bersama

Yang dimaksud dengan akomodasi adalah fasilitas yang mendukung kegiatan-kegiatan internal bangunan dan eksternal bangunan. Perencanaan akomodasi ini berhubungan dengan pemakai bangunan, yaitu pemilik bangunan (antar Perusahaan), relasi dari perusahaan dan klien bisnis perusahaan.

- a. Sarana Parkir, lapangan parkir untuk menampung kendaraan bagi pemilik bangunan atau pegawai, relasi, klien bisnis dan pengunjung kantor bersama.
- b. Sarana Olah Raga, fasilitas olahraga yang disediakan adalah lapangan golf, lapangan tennis, lapangan badminton dan lain sebagainya.
- c. Sarana Tour travel atau Transportasi, tersedia loket-loket biro perjalanan, baik itu udara, air maupun darat.
- d. Sarana Kantor Pos dan Bank mini (untuk pelayanan vallas).
- e. Sarana Cafe dan Restaurant.
- f. Sarana Supermaket Mini.

Seluruh fasilitas-fasilitas ini dapat mendukung keberadaan kantor bersama yang dijadikan sebagai sarana pada bangunan. Kegunaan fasilitas ini dapat melayani kebutuhan yang digunakan oleh pihak perusahaan untuk memperlancar usahanya dengan klien bisnisnya.

3.6. Fasilitas Bangunan Komersial

Secara singkat, fasilitas komersial dapat diartikan sebagai "sarana-prasarana melakukan kegiatan perniagaan, pembelian, penjualan barang dan jasa." Dimana kegiatan investasinya ditunjukkan pada keuntungan materi atau finansial, secara ekonomis. Kegiatan yang ditumpu dalam fasilitas komersial, pada umumnya merupakan kegiatan perniagaan, pembelian atau penjualan barang dan jasa khususnya dalam skala besar, baik dalam lingkup nasional maupun internasional.

Dalam dunia Arsitektur, seorang Arsitek dapat menciptakan image tertentu pada bangunan atau lokasi bangunan tempat Kantor bersama itu direncanakan. Lingkungan keberadaan bangunan dilokasi itu dengan sendirinya merupakan bagian dari lingkungan sekitar atau anchor lingkungan yang pada akhirnya daerah disekitar Kantor Bersama diharapkan dapat berkembang sebagai area komersial yang baru di kota Pekanbaru.

Nilai sukses lingkungan komersial dapat terlihat dengan menciptakan interaksi yang baik antar aktifitas baik diluar bangunan, maupun didalam bangunan. Aktifitas yang terjalin antara pengunjung ke-bangunan Kantor Bersama yang ditinjau dengan fungsi-fungsi komersial disekitar kantor itu, sehingga lingkungan sekitar kantor itu dapat berkembang menjadi areal yang baru (areal komersial) dikota Pekanbaru. Klien atau rekan bisnis dapat menikmati keamanan dan kenyamanan disaat mengunjungi Kantor Bersama itu. Sehingga klien atau rekan bisnis dapat menikmati suasana pada lingkungan kantor bersama, tanpa meninggalkan kesan yang tidak enak mengenai bangunan kantor bersama.

4. KANTOR BERSAMA

Kesimpulan akhir yang dapat dibahas pada kantor bersama adalah dengan menyimpulkan pembahasan:

- Analisa lokasi untuk mendukung kegiatan di kantor bersama adalah dengan mengembangkan analisa lokasi yang dapat dilihat potensi wilayah Riau (wilayah tingkat II). Dari potensi ini dapat dikembangkan dengan membuat analisa scoring wilayah tingkat II yang ada di Riau.
- Analisa site pada lokasi terpilih dengan pembagian wilayah dan fungsinya pada site dalam lingkup makro dan mikro, membuat analisa scoring pada analisa site untuk mendapatkan site terpilih.
- Setelah didapatkan lokasi dan site terpilih, maka dapat dilakukan perbandingan pada pelaksanaan koordinasi dan birokrasi dari daerah tingkat I dan tingkat II, dengan setelah adanya kantor bersama (perbandingan biaya pelaksanaan koordinasi dan birokrasi dengan pembangunan kantor bersama).
- Pengembangan lingkup kegiatan yang ada pada kantor bersama, dengan kata lain dari lingkup kegiatan muncullah kebutuhan ruang yang akan diperlukan pada kantor bersama.
- Membahas bentuk bangunan komersial dalam lingkup arsitektur untuk bangunan berlantai banyak.

BAB III LOKASI SEBAGAI PENENTU BANGUNAN KOMERSIAL KANTOR BERSAMA

Analisa mempunyai pemahaman yang sangat mendalam baik mengenai pengolahan data maupun asumsi-asumsi dan nantinya akan menarik sebuah kesimpulan untuk memperoleh pendekatan konsep perencanaan dan perancangan, maupun konsep perencanaan dan perancangan. Setiap analisa dapat mendorong pelaksanaan evaluasi setiap kebijakan yang dikerjakan dengan membuat ketentuan-ketentuan pemantauan evaluasi ke dalam rancangan.

Ada beberapa analisa yang dilakukan pada pembahasan Bab III ini, yaitu:

- Pemilihan Lokasi dan Site Kantor Bersama
- Bangunan Komersial

yang nantinya akan diterangkan pada pembahasan selanjutnya.

3.1. PEMILIHAN LOKASI dan SITE KANTOR BERSAMA

Dilihat dari judul atau topik Kantor Bersama, kita sudah dapat menilai bahwa kata “bersama” ini membutuhkan wadah yang disebut dengan lokasi dan Site. Lokasi adalah pemilihan tempat bangunan didirikan antara daerah Tk.II. Dan Site adalah pemilihan lokasi pada daerah Tk. II yang terpilih. Jadi ada dua pembahasan yang dapat dilakukan pada bagian ini, yaitu:

- Pemilihan lokasi
- Pemilihan site

3.1.1. Pemilihan Lokasi Kantor Bersama

Pemilihan lokasi dilakukan, karena yang akan berinvestasi untuk pembangunan Kantor Bersama ini terdiri dari daerah kabupaten (tingkat II), maka dalam menentukan lokasi, haruslah dicapai rumusan lokasi yang nantinya benar-benar menjadi syarat-syarat terpilihnya suatu lokasi. Hal yang akan dibahas untuk terpilihnya lokasi adalah:

1. Dasar-dasar pemilihan lokasi
2. Kriteria pemilihan lokasi
3. Pilihan lokasi

4. Sarana dan prasarana infrastruktur
5. Analisa scoring
6. Lokasi terpilih

Selain itu, pemilihan lokasi digunakan untuk mempermudah pelaksanaan koordinasi dan birokrasi antara perusahaan industri dengan Pemda tingkat I.

3.1.1.1. Dasar-Dasar Pemilihan Lokasi

Dasar-dasar pemilihan lokasi dapat ditinjau berdasarkan pertimbangan-pertimbangan terhadap beberapa aspek, yaitu:

a. Aspek fungsi

Sebagai tempat untuk mendapatkan media informasi perusahaan industri, komersial dan transaksi bisnis yang dilakukan didalam Kantor Bersama Komersial pada kantor bersama dapat dimiliki oleh masyarakat umum dengan cara diadakan pameran ruang terbuka didalam gedung. Oleh karena itu keberadaan bangunan harus didukung dengan:

- Kondisi daerah tingkat II yang dapat mendukung kegiatan informasi dan transaksi bisnis.
- Kemudahan pencapaian dari pihak Pemda tingkat I ke perusahaan industri atau sebaliknya.
- Kemudahan hubungan dengan daerah tingkat II (daerah industri), dengan adanya sarana dan prasarana infrastruktur.
- Adanya fasilitas akomodasi yang memadai untuk mendukung keberadaan kantor bersama.

b. Aspek teknis

Tinjauan terhadap lokasi antar daerah tingkat II yaitu:

- Lokasi harus mempertimbangkan fasilitas antar daerah tingkat II (kotamadya→kabupaten).
- Lokasi terletak pada daerah tingkat II yang potensial untuk didirikan kantor bersama.
Tidak adanya hambatan atau halangan untuk menjangkau lokasi antara daerah tingkat II maupun daerah tingkat I lainnya.

c. Aspek komersial

- Lokasi merupakan daerah yang mempunyai potensi besar sebagai daerah komersial

dalam bidang perdagangan baik antar daerah tingkat II maupun daerah tingkat I serta perdagangan internasional.

- Lokasi merupakan pusat perdagangan daerah Riau yang mempunyai potensi besar untuk mendukung kegiatan pasar bebas AFTA 2003.

d. Aspek aksesibilitas

Memiliki aksesibilitas yang tinggi yaitu kemudahan untuk dicapai daerah-daerah tingkat II lainnya dan dapat melayani kegiatan informasi dan transaksi bisnis dengan mempertimbangkan:

- Kondisi sirkulasi lalu lintas darat yang dapat menjangkau daerah tingkat I, tingkat II dan internasional.
- Kondisi sirkulasi perairan/laut yang dapat menjangkau daerah lainnya.
- Kondisi sirkulasi udara yang dapat menjangkau daerah lain.
- Kondisi fasilitas umum, sarana dan prasarana di wilayah tingkat II yang dapat mendukung kegiatan informasi dan transaksi bisnis.

e. Aspek antar relasi kegiatan

Kedudukan lokasi dengan mempertimbangkan adanya hubungan kegiatan dengan lembaga perdagangan lain, baik itu Kadin dan Dinas Perdagangan, didalam kota atau daerah tingkat II sehingga jangkauan perdagangan menjadi luas serta sangat mendukung kegiatan transaksi bisnis dengan daerah tingkat I dan negara lain.

3.1.1.2. Kriteria Pemilihan Lokasi

Dalam kriteria pemilihan lokasi, dilakukan untuk mendapatkan kesesuaian aktifitas utama yaitu sebagai pusat informasi teknologi industri dan pusat transaksi bisnis di Riau. Selain itu dapat memudahkan koordinasi dan birokrasi antara pihak pemerintah daerah dan pihak perusahaan industri. Pemilihan lokasi hendaknya dapat melihat fungsi pelayanan publik dengan kriteria-kriteria pemilihan lokasi sebagai berikut:

a. Kriteria umum

- Kondisi infrastruktur kota yang lengkap.
- Kondisi sarana dan prasarana untuk mendukung kegiatan informasi dan transaksi bisnis.
- Kemudahan pencapaian bagi pemerintah daerah dan perusahaan industri dalam melaksanakan kegiatan koordinasi dan birokrasi, maupun bagi klien bisnis.

b. Kriteria khusus

- Memiliki potensi terhadap jangkauan skala nasional dan internasional.
- Memiliki potensi ekonomi sebagai pendukung kegiatan informasi dan transaksi bisnis di Riau.

Berdasarkan evaluasi terhadap pemilihan lokasi untuk kantor bersama yang utama adalah dapat mendukung kegiatan informasi bagi seluruh perusahaan, masyarakat umum dan Pemda tingkat I dan transaksi bisnis dengan klien perusahaan.

3.1.1.3. Pemilihan Lokasi

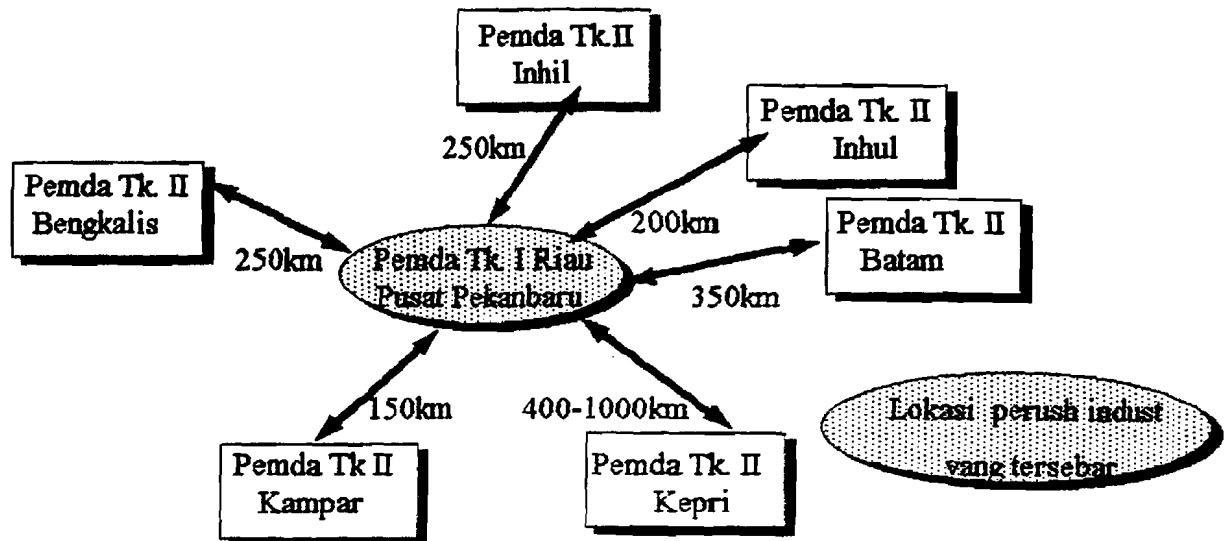
Pemilihan lokasi dilakukan pada daerah tingkat II yang ada di Riau dengan mempertimbangkan potensi-potensi fasilitas umum, saran dan prasarana yang ada pada masing-masing wilayah Tk.II.

Tabel: 3.1. Potensi, sarana dan prasarana daerah Tk II pada propinsi Riau menurut jenis kegiatan.

No	Daerah Tk II / Kab	Pemerintahan	Kegiatan/Potensi Wilayah	Sarana & Prasarana infrastrk
A	Batam	Kabupaten/ Otorita	□Perdagangan, pelabuhan, laut & udara, wisata, industri besar, gudang dan pertokoan.	Transportasi perairan & udara.
B	Bengkalis	Kabupaten	□Minyak bumi, kelapa sawit, pertanian, perkebunan, tanaman pangan, perikanan, industri, peternakan, dan perkebunan.	Transportasi darat, laut dan udara.
C	Indragiri Hulu	Kabupaten	□Sarana perhubungan, pengairan irigasi, perikanan, air minum, perkebunan, pertambangan, hasil industri, pertanian dan pusat pelayanan pertanian.	Transportasi darat.
D	Indragiri Hilir	Kabupaten	□Pertanian, industri, perdagangan, pertambangan, tanaman pangan, perkebunan, perikanan dan kehutanan.	Transportasi darat dan perairan.
E	Kampar	Kabupaten	□Perhubungan, perikanan, wisata, industri, pertanian, perkebunan, tambang, bahan galian, minyak bumi, dan kerajinan rakyat.	Transportasi darat.
F	Kepulauan Riau	Kabupaten	□Perikanan, minyak, gas bumi, pertanian, pertambangan, wisata, peternakan dan industri.	Transportasi perairan dan udara (hanya pada tanjungpinang)
G	Pekanbaru	Kotamadya/ Ibukota Propinsi	□Pusat pemerintahan, perhubungan, industri, perdagangan, wisata, dan transportasi.	Transportasi perairan, darat & udara

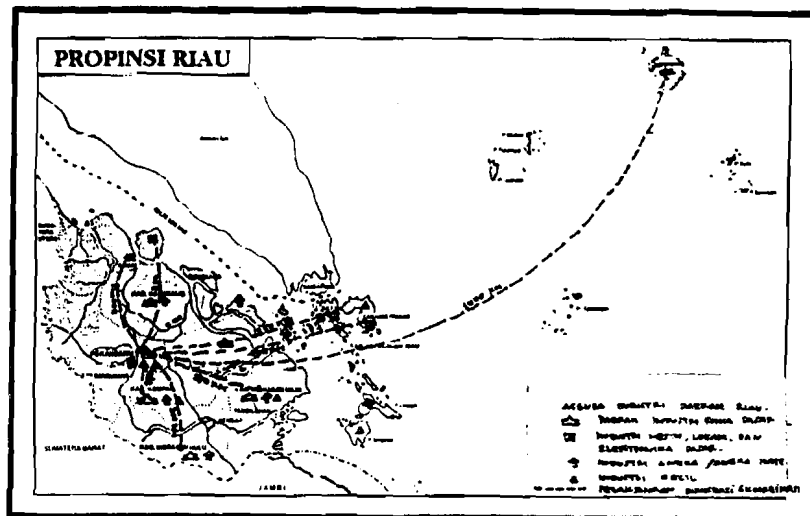
Sumber : Pemerintah Daerah Tk I Riau, tahun 1993.

Kalau dilihat dari pelaksanaan koordinasi dan birokrasi, maka masih terbatas jangkauan pemerintah daerah tingkat I ke tingkat II (perusahaan industri). Hal ini disebabkan kurangnya sarana dan prasarana di wilayah tingkat II, sehingga Pemda tingkat I dan pihak perusahaan industri sulit untuk melaksanakan koordinasi dan birokrasi. Berikut dapat dilihat kegiatan koordinasi dan birokrasi pada gambar 3.1 dan 3.2 dibawah ini.



Gambar: 3.1. Pelaksanaan birokrasi dan koordinasi daerah Tk I dan Tk II

Sumber : Analisa data penulis.



Gambar: 3.2. Peta daerah Tk.II propinsi Riau.

Sumber: Riau Jendela Kepulauan Indonesia, tahun 1992.

Peta wilayah propinsi Riau yang akan dianalisa scoring menurut daerah Tk.II, yang dilihat dari sarana dan prasarana infrastruktur daerah (transportasi darat, laut dan udara).

3.1.1.4. Sarana dan Prasarana Infrastruktur

Pembahasan yang dilakukan pada sarana dan prasarana transportasi adalah:

a. Transportasi darat (jalan darat)

Transportasi darat hanya dapat dilakukan pada daerah daratan dipropinsi Riau. Jadi untuk daerah kepulauan tidak mungkin diadakan transportasi darat yang dapat menghubungkan daerah-daerah daratan lainnya. Sarana dan prasarana transportasi jalan darat tidak dapat dilaksanakan didaerah kepulauan yang ada di Riau.

Ini merupakan pengurangan poin pada daerah kepulauan Riau dan Batam karena tidak ada sarana dan prasarana jalan darat yang menghubungkan kota-kota hingga diseluruh Dati II Riau. Berikut tabel panjang jalan transportasi darat dan jumlah terminal dengan jarak jangkauannya.

Tabel: 3.2. Tabel prasarana transportasi darat menurut panjang jalan dan jumlah terminal serta jarak jangkauannya, tahun 1994

Dati II	Jlh.Terminal	Jarak jangkauan	Panjang Jalan
A. Batam	1	Daerah barelang	183,21
B. Bengkalis	1	Daerah tingkat II	1.121,52
C. Indragiri Hulu	1	Daerah tingkat II	1.446,03
D. Indragiri Hilir	1	Daerah tingkat II	2.335,73
E. Kampar	1	Daerah tingkat II	1.840,34
F. Kepulauan Riau	1	Dalam kota kepri	915,46
G. Pekanbaru	4	Dati II, antar Propinsi.	2538,63
Jumlah	10		10.380,91

Sumber: Riau Dalam Angka, Daerah Tk.I Propinsi Riau, tahun 1995.

Sarana dan prasarana transportasi darat digunakan untuk mendukung kegiatan koordinasi dan birokrasi dipropinsi Riau. Dari tabel diatas dapat diambil sebuah kriteria penilaian: nilai 1 = jumlah jalan 100-999 km dan terminal dalam daerah (dalam kota).

nilai 2 = jumlah jalan 1000-1499 km dan terminal antar Dati II.

nilai 3 = jumlah jalan 1500-1999 km dan terminal antar Dati II.

nilai 4=jumlah jalan 2000-2500 km dan terminal antar Dati II dan antar propinsi.

b. Transportasi pelabuhan perairan /laut di Riau

Perhubungan dilakukan antar kepulauan di daerah Riau yang dapat dilihat dari jumlah pelabuhan.

Tabel: 3.3. Jumlah pelabuhan laut.

Daerah Tk. II	Jumlah Pelabuhan Laut
1. Indragiri Hulu	1
2. Indragiri Hilir	8
3. Kepulauan Riau	17
4. Kampar	1
5. Bengkalis	15
6. Pekanbaru	1
7. Batam	3
Jumlah	46

Sumber : Riau Dalam Angka, Daerah Tk. I propinsi Riau, tahun 1995.

Kriteria penilaian untuk pelabuhan laut :

nilai 1 = jumlah pelabuhan laut 1-4.

nilai 2 = jumlah pelabuhan laut 5-9.

nilai 3 = jumlah pelabuhan laut 10-14.

nilai 4 = jumlah pelabuhan laut 15-20.

c. Transportasi udara.

Transportasi udara adalah transportasi yang dapat menghubungkan daerah dalam waktu singkat atau cepat dan sangat efisien dari segi waktu. Tetapi pada daerah Riau hanya terdapat 4 buah bandar udara yang melayani daerah tingkat II, nasional dan internasional.

Tabel: 3.4. Jumlah perhubungan udara di Riau.

Daerah Tk. II	Nama Bandara	Jangkauan
Pekanbaru	Simpang Tiga	Nasional
Dumai	Sungai Bati	Daerah
Batam	Hangnadam	Nasional/Internasional
Tanjung Pinang	Kijang	Daerah

Sumber : Riau Dalam Angka, Daerah Tk. I propinsi Riau, tahun 1995.

Kriteria penilaian perhubungan udara :

nilai 1 = tidak ada penilaian.

nilai 2 = antar daerah yang ada di Riau.

nilai 3 = nasional.

nilai 4 = nasional dan internasional.

3.1.1.5. Analisa Scoring

Pada analisa scoring akan dibahas permasalahan yang menyangkut dengan scoring dan keuntungan dari lokasi yang terpilih dalam pelaksanaan koordinasi dan birokrasi. Sebelum memberikan penilaian pada lokasi terpilih, maka perlu disimpulkan kriteria-kriteria yang telah ada pada pembahasan sebelumnya.

a. Kriteria penilaian

- Kriteria penilaian transportasi darat :
 - nilai 1 = jumlah jalan 100-999 km dan terminal dalam daerah (dalam kota).
 - nilai 2 = jumlah jalan 1000-1499 km dan terminal antar Dati II
 - nilai 3 = jumlah jalan 1500-1999 km dan terminal antar Dati II
 - nilai 4 = jumlah jalan 2000-2500 km dan terminal antar Dati II dan antar propinsi.
- Kriteria penilaian untuk pelabuhan laut :
 - nilai 1 = jumlah pelabuhan laut 1-4.
 - nilai 2 = jumlah pelabuhan laut 5-9.
 - nilai 3 = jumlah pelabuhan laut 10-14.
 - nilai 4 = jumlah pelabuhan laut 15-20.
- Kriteria penilaian perhubungan udara :
 - nilai 1 = tidak ada penilaian.
 - nilai 2 = antar daerah yang ada di Riau.
 - nilai 3 = nasional.
 - nilai 4 = nasional dan internasional.

b. Scoring

Analisis scoring dapat dilakukan dengan angka-angka dengan melakukan peninjauan kembali pada potensi, sarana dan prasarana di daerah Riau terutama daerah tingkat II (menurut penilaian dari tabel 3.1).

Tabel: 3.5. Analisa scoring pemilihan lokasi.

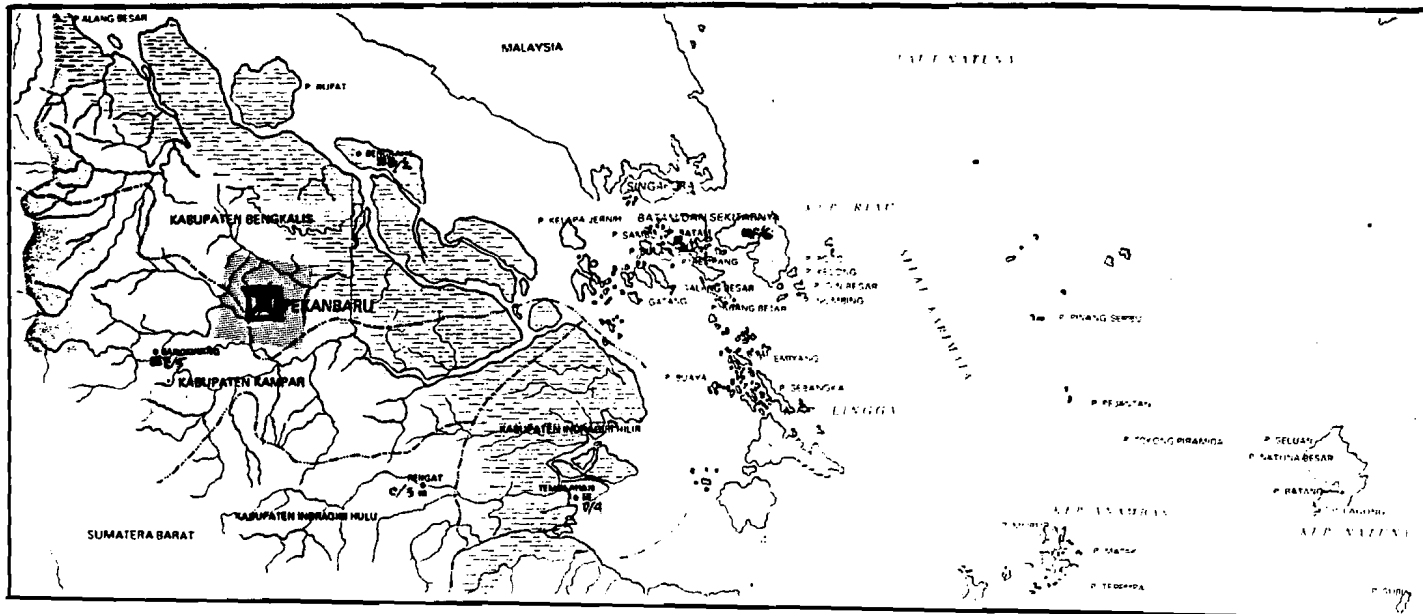
Daerah TK II	PDRB (%)	Infra struktur (nilai)			Jumlah
		T. darat	T. laut	T. udara	
A. Batam	9,91	1	1	4	6
B. Bengkalis	64,53	2	3	2	7
C. Indragiri	3,34	2	1	-	3
D. Indragiri	3,74	1	2	-	3
E. Kampar	4,36	2	1	-	3
F. Kepri	14,68	1	4	2	7
G. Pekanbaru	5,19	4	1	3	8
Total	100,00	14	13	11	38

Sumber: Analisa data penulis.

Dari analisa scoring, maka yang mempunyai nilai tertinggi adalah kota Pekanbaru. Kota Pekanbaru sebagai juga sebagai ibukota propinsi mempunyai sarana, prasarana dan infrastruktur lengkap untuk mendukung kegiatan yang ada pada kantor bersama.

3.1.1.6. Lokasi terpilih

Berdasarkan analisa scoring lokasi yang terpilih adalah *kotamadya Pekanbaru* yang berperan sebagai ibukota propinsi Riau. Pada kota Pekanbaru sudah terdapat sarana dan prasarana infrastruktur lengkap dan dapat mendukung kegiatan informasi dan transaksi di kantor bersama dan dapat dilihat peta lokasi terpilih pada gambar 3.3 dibawah ini.



Gambar: 3.3. Peta lokasi terpilih pada kota Pekanbaru.
Sumber : Riau Jendela Kepulauan Indonesia, tahun 1992.

3.1.2. Pemilihan Site Kantor Bersama

Untuk pemilihan site dapat dilakukan dengan cara melihat tingkat perkembangan kota Pekanbaru yang mempunyai potensi sarana dan prasarana wilayah atau site. Dalam pemilihan site dapat dicapai suatu pembahasan, yaitu:

1. Dasar pemilihan site
2. Pemilihan site
3. Kriteria pemilihan site
4. Analisa scoring
5. Site terpilih
6. Tingkat keuntungan kantor bersama
7. Potensi, tantangan, hambatan, dan peluang.

3.1.2.1. Dasar Pemilihan Site

Dasar pertimbangan dalam pemilihan site dilihat dari kesesuaian aktifitas utama sebagai pusat informasi dan transaksi bisnis pada bangunan dan sesuai dengan tata guna lahan dikota pekanbaru. Dasar pemilihan lokasi itu adalah:

- Menyesuaikan fungsi bangunan dengan rencana induk kota, yaitu RUTRK yang merupakan rencana umum pengembangan kota terutama kota Pekanbaru.
- Menghidupkan kawasan disite terpilih.
- Kesatuan tapak dengan lingkungan yang memberikan nilai keberuntungan bagi pemakai bangunan dan pemilik bangunan, terutama nilai strategis bangunan.
- Menyambung kontinuitas kegiatan di kantor pusat pada daerah Tk. II ke daerah Tk. I dengan kegiatan-kegiatan informasi dan transaksi bisnis.
- Memberikan sketsa tapak perencanaan bangunan yang sesuai dengan pencapaian, sirkulasi dan faktor-faktor lain mengenai analisa tapak

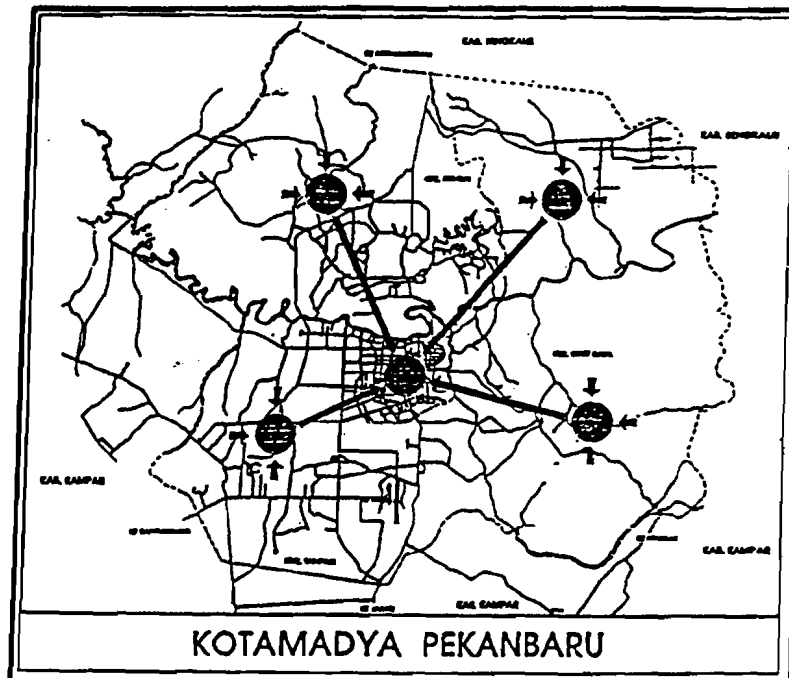
3.1.2.2. Pemilihan Site

Potensi kota Pekanbaru digunakan untuk site sebagai tapak perencanaan dan perancangan, dan site terpilih nantinya memenuhi syarat-syarat untuk didirikan kantor bersama. Pada pemilihan lokasi dapat dilihat potensi kota Pekanbaru, yaitu: perkembangan kota atau wilayah dan pembagian dan potensi wilayah pengembangan.²⁸

a. Perkembangan kota atau wilayah Pekanbaru

Pemilihan site dapat dilakukan dengan cara melihat tingkat perkembangan kota di Pekanbaru pada wilayah yang mempunyai potensi informasi dan transaksi. Pemilihan site ini dilihat secara keseluruhan dari wilayah pengembangan (WP) yang ada di Pekanbaru dan memungkinkan untuk direncanakan kantor bersama. Site terpilih nantinya diambil pada jalan utama yang ada di kota Pekanbaru karena akses pencapaian mudah dicapai dan jaringan utilitas lengkap. Pembagian wilayah pengembangan ini dapat dilihat pada gambar 3.4.

²⁸) Rencana Umum Tata Ruang Kota, Bappeda Kodya Pekanbaru, tahun 1994, Hal. 111.1.



Gambar: 3.4. Perkembangan kota Pekanbaru menurut RUTRK.

Sumber : RUTRK Kodya Pekanbaru tahun 1994-2004.

Pada perkembangan kota Pekanbaru dapat dibagi menjadi lima wilayah pusat pengembangan yang nantinya pusat tersebut dapat berkembang ke wilayah pusat utama. Wilayah-wilayah pusat pengembangan terdiri dari:

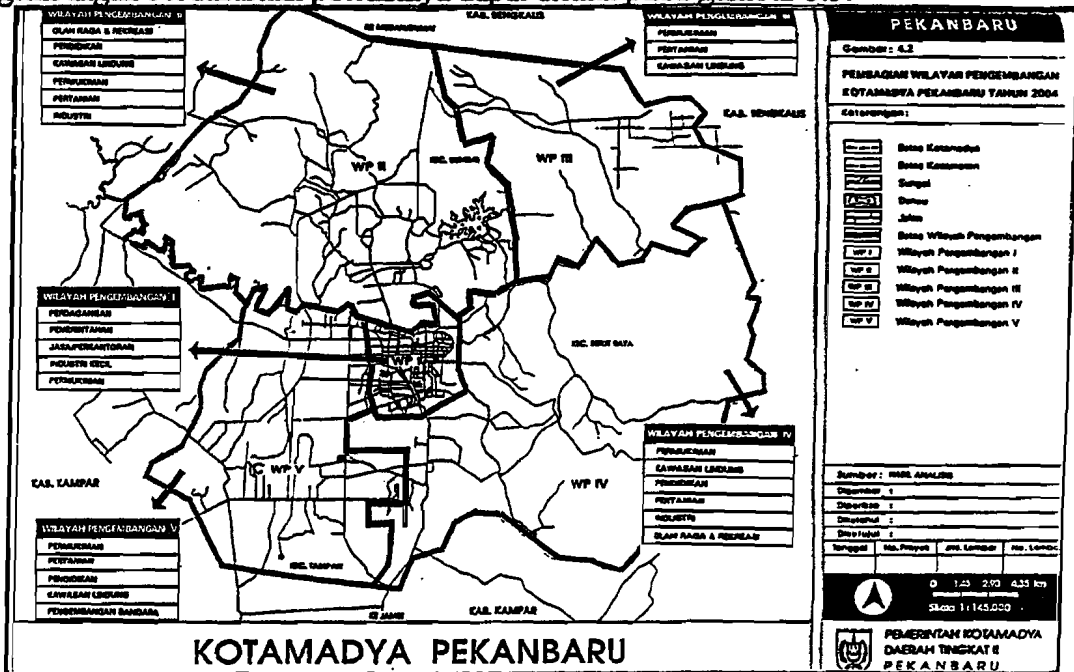
- WP I sebagai pusat pengembangan yang utama (kota Pekanbaru).
- WP II sebagai pusat pengembangan kota baru.
- WP III sebagai pusat pengembangan kota baru.
- WP IV sebagai pusat pengembangan kota baru.
- WP V sebagai pusat pengembangan kota baru.

Untuk jelasnya pembahasan wilayah pengembangan ini dapat dilihat pada pembahasan pembagian dan potensi wilayah.

b. Pembagian dan potensi wilayah pengembangan dalam lingkup makro

Berdasarkan pertumbuhan kota Pekanbaru maka konsep pengembangan kota ini dibagi dalam 5 wilayah pengembangan (WP) yang terdiri dari wilayah pengembangan I sebagai pusat pertumbuhan utama dengan kegiatan yang melayani kebutuhan seluruh kota,

sedangkan ke-4 wilayah pengembangan lainnya berfungsi sebagai pusat kegiatan kedua dengan tujuan terbentuknya pusat kegiatan baru di kota Pekanbaru. Pembagian wilayah pengembangan berdasarkan potensinya dapat dilihat pada gambar 3.5.



Gambar: 3.5. Pembagian dan potensi wilayah pengembangan dalam lingkup makro di Pekanbaru.
Sumber: RUTRK Kodya Pekanbaru tahun 1994-2004.

Kegiatan yang ada pada wilayah pengembangan merupakan kegiatan yang telah ditentukan oleh pemerintah daerah yang dipegang oleh Bappeda. Pengembangan dan potensi sudah tentu direncanakan Bappeda untuk mengatur dan mengembangkan wilayahnya. Jadi penulis hanya mengambil potensi yang sudah ada, yaitu pada WP I yang sudah ditentukan untuk wilayah Perdagangan, pemerintahan, perkantoran/jasa, industri kecil dan pemukiman.

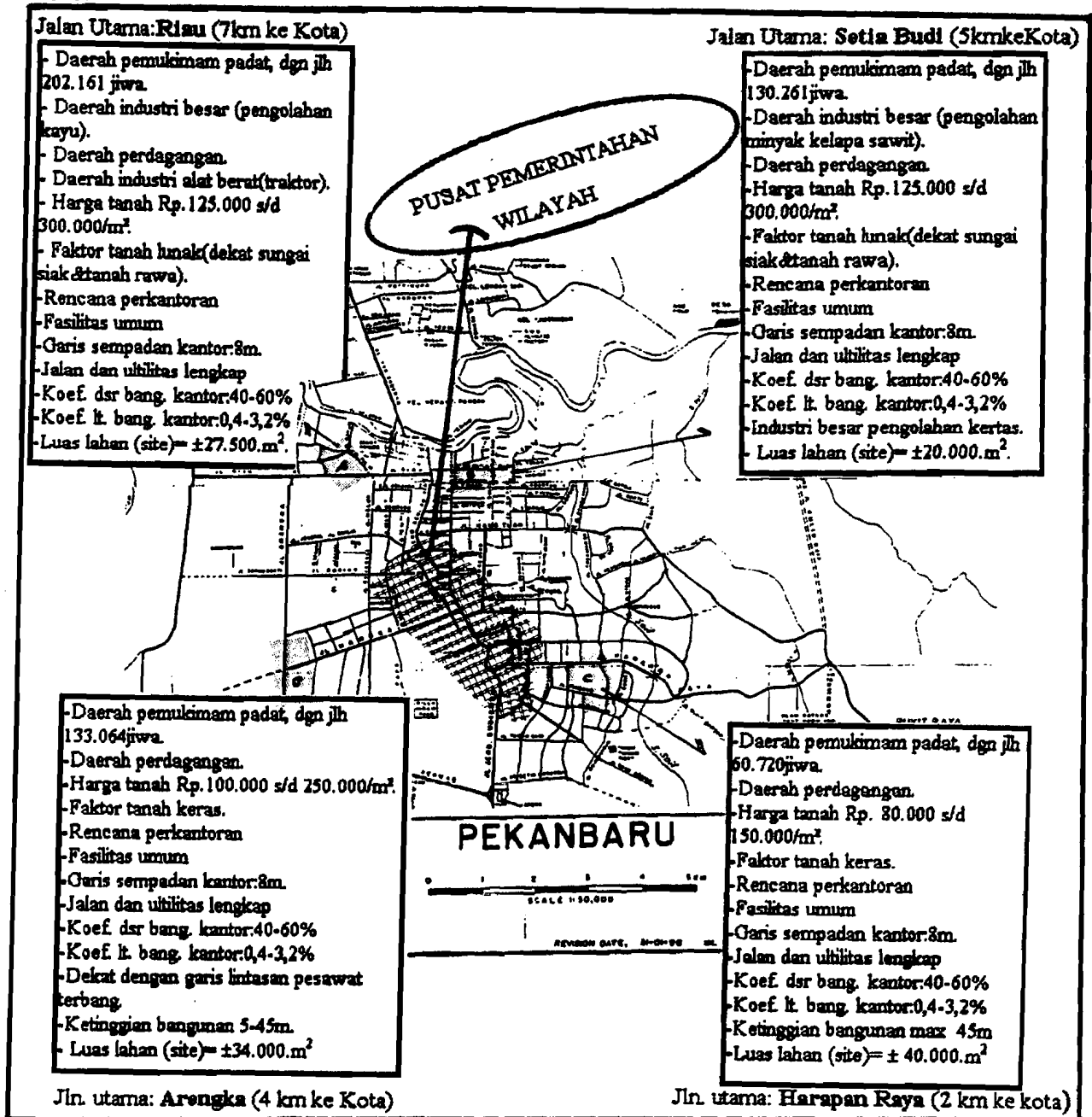
Jadi kalau dilihat pada gambar pembagian potensi wilayah perkembangan, maka kita dapat melihat wilayah yang dijadikan untuk daerah perkantoran, yaitu pada WP I yang menjadi pusat pengembangan ke wilayah lainnya (WP II, WP III, WP IV dan WP V).

c. Pembagian dan potensi wilayah pengembangan dalam lingkup mikro

Disini dapat dianalisa mengenai potensi-potensi yang ada pada site yang ada pada wilayah pengembangan I (WP I) dan ditinjau dari potensi-potensi yang sebenarnya terjadi dilapangan. WP I dapat ditinjau dari potensi-potensi yang ada di jalan utama di Pekanbaru dengan tingkat pertumbuhan kecil, sedang dan besar. Disini penulis hanya membahas dalam lingkup kecil untuk menentukan site, karena pembahasan dalam lingkup besar sudah

dilakukan pada pemilihan wilayah yang berpotensi dan telah ditentukan oleh Bappeda (menurut potensi WP). Berikut gambar potensi wilayah dalam lingkup mikro pada gambar

3.6.



Gambar: 3.6. Peta potensi site pada wilayah pengembangan.

Sumber: Analisa data penulis.

Perkembangan penduduk pada wilayah ini kecil, sehingga masih banyak terdapat lahan-lahan tanah (land) yang masih kosong. Dalam pelaksanaan, tidak banyak memugar rumah penduduk dan pencapaian site dapat dilakukan dengan berbagai jenis kendaraan.

3.1.2.3. Kriteria Pemilihan Site

Kriteria pemilihan site digunakan sebagai bahan pertimbangan untuk pemilihan site yang digunakan untuk menampung kegiatan informasi dan transaksi pada bangunan. Adapun kriteria pemilihan site adalah:

- Terletak pada kawasan perdagangan dan fasilitas umum.
- Terletak pada kawasan pengembangan daerah WP lainnya, karena dengan keberadaan gedung kantor bersama dapat memicu pembangunan wilayah pengembangan lainnya (WP II, WP III, WP IV dan WP V).
- Terletak di daerah infrastruktur yang lengkap baik utilitas maupun transportasi lokal pada site.
- Terletak pada jalur utama kota (aksesibilitas) ke bangunan.
- Terletak pada daerah kepadatan rendah (terkecil) pada kota Pekanbaru.
- Terletak pada faktor tanah keras terutama pada site terpilih.
- Terletak pada harga tanah yang murah dan dapat menampung kegiatan di kantor bersama.
- Jarak pencapaian ke pusat kota terutama ke kantor Pemda Tk. I tidak terlalu jauh (dekat).
- Luas lahan dapat menampung seluruh kegiatan di kantor bersama.

Adapun kriteria digunakan untuk analisis scoring adalah : kriteria yang dapat menunjukkan angka pada site, yaitu :

- Harga tanah pada site.
- Luas site.
- Kepadatan penduduk.
- Jarak pencapaian.

Kriteria harga tanah, luas site, kepadatan penduduk dan jarak pencapaian akan diambil sebagai tolak ukur analisis scoring, dengan kriteria penilaian (lihat hal.70):

a. Kriteria penilaian harga tanah.

Nilai 1 = harga tanah tinggi kurang dari Rp. 300.000,- /m².

Nilai 2 = harga tanah tinggi kurang dari Rp. 250.000,-/m².

Nilai 3 = harga tanah sedang kurang dari Rp. 200.000,-/m².

Nilai 4 = harga tanah rendah kurang dari Rp. 150.000,-/m².

b. Kriteria penilaian luas site.

Nilai 1 = luas site 20.000 m² s.d. 25.000 m².

Nilai 2 = luas site 25.000 m² s.d. 30.000 m².

Nilai 3 = luas site 30.000 m² s.d. 35.000 m².

Nilai 4 = luas site 35.000 m² s.d. 40.000 m².

c. Kriteria penilaian kepadatan penduduk.

Nilai 1 = kepadatan penduduk kurang dari 250.000 jiwa.

Nilai 2 = kepadatan penduduk kurang dari 200.000 jiwa.

Nilai 3 = kepadatan penduduk kurang dari 150.000 jiwa.

Nilai 4 = kepadatan penduduk kurang dari 100.000 jiwa.

d. Kriteria penilaian pencapaian ke kantor Pemda Tk. I

Nilai 1 = pencapaian sangat jauh kurang dari 8 km.

Nilai 2 = pencapaian jauh kurang dari 6 km.

Nilai 3 = pencapaian menengah kurang dari 4 km.

Nilai 4 = pencapaian dekat kurang dari 2 km.

3.1.2.4. Analisis Scoring

Penilaian dengan angka yang akan dilakukan pada harga tanah, luas site, kepadatan penduduk, dan pencapaian ke Pemda Tk. I.

Tabel: 3.6. *Analisa scoring pemilihan site.*

Alternatif site	Harga tanah	Luas site	Kepadatan pddk	Pencapaian	Bobot
A. Jln Riau	1	2	1	1	5
B. Jln Setia Budi	1	1	3	2	7
C. Jln Hrp raya	4	4	4	4	16
D. Jln Arengka	2	3	3	3	11
Total	8	10	11	10	39

Sumber : Analisa data penulis.

Dari analisa, maka yang digunakan untuk site terpilih adalah pada bobot nilai terbesar yaitu jalan *Harapan Raya* Pekanbaru.

3.1.2.5. Site Terpilih

Site terpilih pada lahan kosong di jalan *Harapan Raya* yang dapat dilihat pada peta. Lokasi ini mempunyai lahan yang luas dan terletak di pingir jalan utama sehingga

- Sebelum ada kantor bersama
- Sesudah ada kantor bersama
- Perbandingan biaya tinggi dengan pembangunan kantor bersama
- Efisiensi pelaksanaan koordinasi dan birokrasi

a. Sebelum ada kantor bersama

Biaya tinggi yang dikeluarkan oleh perusahaan industri dalam melaksanakan birokrasi dari daerah Tk.II ke daerah Tk.I. Pada pelaksanaan birokrasi, perusahaan industri harus mengeluarkan biaya:

- Biaya transportasi
- Biaya sewa kantor
- Biaya akomodasi
- Biaya administrasi

Biaya ini harus dikeluarkan perusahaan industri empat (4) kali dalam sebulan pada pelaksanaan birokrasi. Perhitungan biaya tinggi yang dikeluarkan perusahaan selain dari biaya administrasi (pajak atau retribusi ketetapan Pemda) adalah:

(a). Biaya transportasi

Biaya perjalanan dari daerah tingkat II ke daerah tingkat I

Contoh : biaya perjalanan dari Batam ke Pekanbaru (Biaya pesawat terbang).

Diketahui: Ongkos pesawat (PP) = Rp. 240.000,-

Masa ekonomis bangunan²⁹ = 45 tahun

Pelaksanaan birokrasi = 4 (dalam 1 bulan).

$4 \times 12 = 48$ (dalam 1 tahun).

Ditanya: Jumlah biaya transportasi selama masa ekonomis bangunan (a).

Jawab : (a) = Rp. 240.000,- x 48 x 45 thn

(a) = Rp. 518.400.000,-.

(b). Biaya sewa kantor

Biaya sewa kantor yang harus dikeluarkan oleh perusahaan yang dihitung dengan masa masa ekonomis bangunan perkantoran.

²⁹) Ir. Hartono Poerbo, M.Arch., Tekno Ekonomi Bangunan Bertingkat Banyak, Djambatan, tahun 1993, Hal. 10.

Diketahui: Sewa kantor =Rp. 40.000.000,-/thn (lihat hal.34, sewa kantor Mega Utama).

Masa ekonomis bangunan= 45 tahun.

Ditanya: Jumlah biaya sewa kantor selama masa ekonomis bangunan (b).

Jawab : (b)= Rp. 40.000.000,- x 45 thn

(b)= Rp. 1.800.000.000,-

(c). Biaya akomodasi

- Biaya hotel (sewa kamar)

Biaya akomodasi berupa hotel selama melaksanakan birokrasi. Disini dapat diasumsikan pelaksanaan birokrasi paling lama tiga (3) hari.

Diketahui: Biaya hotel berbintang³⁰ = Rp. 175.000,-/hari (Indra Pura Internasional Hotel, Pekanbaru).

Lama pelaksanaan birokrasi= 3 hari.(selama 1x birokrasi).

Pelaksanaan birokrasi = 4 (dalam 1 bulan).

Masa ekonomis bangunan = 45 tahun.

Ditanya : Jumlah biaya akomodasi selama masa ekonomis bangunan (c).

Jawab : - sewa hotel dalam setahun = 3 x 4 x 12

= 144 hari (dalam 1 tahun).

- (c) = Rp. 175.000,- x 144 x 45

(c) = Rp. 1.134.000.000,-

- Biaya selama dalam pelaksanaan birokrasi untuk karyawan

Diketahui : Biaya pelaksanaan birokrasi/org = Rp. 1.000.000,-

Jumlah karyawan = 4 org.

Masa ekonomis bangunan perkantoran = 45 thn.

• Pelaksanaan birokrasi = 4 (dalam 1 bulan)

Ditanya : Jumlah biaya pelaksanaan birokrasi selama masa ekonomis bangunan (d).

Jawab : - sedangkan pelaksanaan birokrasi selama 1 tahun = 4 x 12 = 48 (dalam 1 tahun).

- (d) = Biaya pelaksanaan birokrasi/org x birokrasi (1 thn) x jlh karyawan x Ekonomis bangunan.

³⁰) Wawancara via telepon dengan Manager Indra Pura Hotel di Pekanbaru-Riau, tgl. 25 Juli 1997.

$$(d) = \text{Rp. } 1.000.000,- \times 48 \times 4 \times 45$$

$$(d) = \text{Rp. } 8.640.000.000,-$$

Total biaya tinggi yang dikeluarkan oleh perusahaan (untuk 1 perusahaan industri)

$$(x) = (a) + (b) + (c) + (d)$$

$$(x) = \text{Rp. } 518.400.000,- + \text{Rp. } 1.800.000.000,- + \text{Rp. } 1.134.000.000,- + 8.640.000.000,-$$

$$(x) = \text{Rp. } 12.092.000.000,-$$

Sampel untuk jumlah perusahaan yang akan menempati kantor bersama adalah sebanyak 20 perusahaan industri besar dan sedang dari 223 perusahaan industri (lihat hal. 4).

Total Biaya Tinggi (TBT) = Rp. 12.092.000.000,- x 22 (perush. Industri).

$$(TBT) = \text{Rp. } 266.024.000.000,-$$

b. Sesudah ada kantor bersama

Biaya untuk mendirikan kantor bersama yang terdiri-dari :

Perhitungan Finansial Bangunan

Data

Luas lantai kotor per lantai	a	=	1.500 m ²
Luas lantai netto per lantai	a'	=	1.200 m ²
Luas lantai per unit kantor		=	300 m ²
Jumlah kantor per lantai		=	4 unit
Jumlah lantai gedung		=	10 Lt
Harga satuan gedung	u	=	US\$ 400 /m ²
Harga satuan tanah	S	=	US\$ 32 /m ²
Biaya tidak langsung	c	=	10% x B
Koefisien Dasar Bangunan (KDB)	b	=	60%
Masa konstruksi	g	=	6 tahun
Umur ekonomis proyek	z	=	45 tahun

Perhitungan

1. BIAYA PROYEK

$$\bullet \text{ Biaya bangunan } B = 10 \times 1500 \times \text{US\$ } 400 = \text{US\$ } 6.000.000,-$$

- Biaya tidak langsung $C = 10\% \times \text{US\$ } 6.000.000,- = \text{US\$ } 600.000,-$
 - Biaya tanah matang $= 1/0,6 \times 40.000 \times \text{US\$ } 32 = \text{US\$ } 2.133.333,334$
- US\$ 8.733.333,334**

2. PEMBIAYAAN PROYEK

- Modal sendiri (25%) $= \text{US\$ } 2.183.333,334$
 - Modal pinjaman (75%) $= \text{US\$ } 6.550.000,-$
- US\$ 8.733.333,334**

3. PENDAPATAN PROYEK

- Penjualan kantor per unit
 $R = 15 \times 1200 \times 4 \times \text{US\$ } r / \text{m}^2 = \text{US\$ } 72.000r$
 - Pembelian tanah $= \text{US\$ } 2.133.333,334$
- $R = \text{US\$ } (72.000r + 2.133.333,334)$**

4. PENGELUARAN

- Biaya operasional dan pemeliharaan gedung dan halaman :
 $5\% \times (72.000r + 2.133.333,334) = \text{US\$ } (3.600r + 106.666,667)$
- Penyusutan gedung :
 $2,5\% \times \text{US\$ } 6.000.000,- = \text{US\$ } 150.000,-$
- Biaya bunga setelah masa konstruksi 6 tahun :
 $L_6 = 6 \times 10^6 \times (1 + 0,1/2)^2 = 7.260.000,-$
 $\text{Bunga} = \frac{0,1(1+0,1)^{15}}{(1+0,1)^{15} - 1} \times 7.260.000,- - 1/15 \times 7.260.000,- =$
 $725.999,- - 484.000,- = 241.999,-$

US\$ (3.600r + 498.665,667)
- Cadangan pajak :
 $0,15 [(72.000r + 2.133.333,334) - (3.600r + 498.665,667)]$

US\$ (10.260r - 245.200,15)

US\$ (13.860r + 253.465,517)

5. HARGA JUAL MINIMUM

Jual minimum didapat bila pendapatan sama dengan pengeluaran.

Persamaan :

$$72.000r + 2.133.333,334 = 13.860r + 253.465,517$$

$$58.140r = 1.879.867,817$$

$$r = \underline{\text{US\$ } 32,333 / \text{m}^2}$$

- Jual 1 unit kantor a. 300m^2 selama masa ekonomi bangunan dengan tanahnya :

$$300 \times \text{US\$ } 32,333 / \text{m}^2 \times 45 = \text{US\$ } 436.495,5 / \text{unit}$$

Jumlah unit di kantor bersama disesuaikan dengan jumlah kantor Pemda Tk I dan perusahaan industri yang berjumlah 32 unit (22 perusahaan industri dan 10 Pemda).

$$\text{US\$ } 436.495,5 / \text{unit} \times 32 \text{ unit} = \text{US\$ } 13.967.856,-$$

Biaya bangunan dan lahan dalam rupiah :

$$\text{US\$ } 1 = \text{Rp. } 2.500,-$$

$$\text{US\$ } 13.967.856,- \times 2.500 = \underline{\text{Rp. } 34.919.640.000,-}$$

- Untuk service area pada bangunan selama masa ekonomis bangunan . Luas area service adalah 4.000 m^2 .

$$4.000,-\text{m}^2 \times \text{US\$ } 32,333 \times 45 \text{ tahun} = \text{US\$ } 5.814.000$$

Dalam rupiah :

$$\text{US\$ } 5.814.000 \times \text{Rp } 2.500,- = \underline{\text{Rp. } 14.535.000.000,-}$$

6. RENTABLE AREA

$$R = a.n.e.r.12(1-v)$$

$$e = 1 - \frac{3m}{4a} \left[\frac{2.n.T(2.a - 3.m)}{3.m(n.T + 40.000)} + 2 \right]$$

Sedangkan :

$$\begin{aligned} T &= \frac{(2.h + 4.s)(n-1)(3.m + 4)}{8} \\ &= \frac{(2 \times 3,6 + 4 \times 4)(10 - 1)(3 \times 18 + 4)}{4} \\ &= \frac{(7,2 + 16)(9)(54+4)}{4} \\ &= \frac{(23,2)(9)(58)}{4} \\ T &= 3.027,6 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 e &= 1 - \frac{3 \times 12}{4 \times 1200} \left[\frac{2 \times 10 \times 3.027,6(2 \times 1200 - 3 \times 18)}{3 \times 18(10 \times 3.027,6 + 40.000)} + 2 \right] \\
 &= 1 - \frac{36}{4800} \left[\frac{60.552(2.400 - 54)}{54(30.276 + 40.000)} + 2 \right] \\
 &= 1 - \frac{36}{4800} \left(\frac{142.054.992}{3.794.904} + 2 \right) \\
 &= 1 - \frac{36}{4800} (37,433 + 2) \\
 &= 1 - 0,295 \\
 e &= 0,705 \text{ atau } 70,5\%
 \end{aligned}$$

Jadi Rentable Area adalah :

$$R = 1200 \times 10 \times 0,705 \times 32,333 \times 12 (1-v)$$

$$R = \underline{\text{US \$ 3.282.446,16}}$$

6. BREAK EVEN POINT (BEP)

- Pendapatan kotor proyek = US\$ V (72.000r + 2.133.333,334)
- Pengeluaran pokok = 241.999 + 3.600r + 106.666,667 = (3.600r + 348.667,667)
- Persamaan :

$$V (72.000r + 2.133.333,334) = (3.600r + 348.666,667)$$

$$V = \frac{3.600r + 348.666,667}{72.000r + 2.133.333,334}$$

Untuk r = US\$ 5 maka :

$$V = \frac{3.600 \times 5 + 348.666,667}{72.000 \times 5 + 2.133.333,334} = \frac{366.666,667}{2.493.333,334} = 0,147 = 14,7\%$$

- Pada pendapatan sama dengan pengeluaran pokok maka :

$$72.000r + 2.133.333,334 = 3.600r + 348.666,667$$

$$68.400r = 1.784.666,667$$

$$r = \text{US\$ 26,091}$$

Dengan perhitungan diatas, maka dapat diketahui biaya investasi total dari bangunan.

7. TOTAL BIAYA INVESTASI (TBI)

•Biaya investasi total terdiri-dari :

- Biaya bangunan kantor di Pekanbaru	= Rp. 34.919.640.000,-
(Pondasi, instalasi, AC, tenaga listrik, telepon dan izin bangunan)	
- Biaya service area (prasarana)	= Rp. 14.535.000.000,-
- Biaya tanah matang US\$ 2.133.333,34 x Rp. 2.500,-	= Rp. 5.333.333.250,-
- Biaya tidak langsung US\$ 600.000 x Rp. 2.500,-	= <u>Rp. 1.500.000.000,-</u>
Total Biaya Investasi (TBI)	= <u>Rp. 56.287.973.250,-</u>

• Dengan melihat besarnya Rentable Area (pendapatan gedung) dan pendapatan total bangunan (total biaya inestasi), maka dapat diketahui Pay Back Periode biaya bangunan.

$$\text{Pay Back Periode (PBP)} = \frac{\text{Total biaya investasi (US\$)}}{\text{Pendapatan gedung (US\$)}}$$

maka : - Total Biaya Investasi (TBI) = Rp. 56.287.973.250,-

US\$ 1 = Rp. 2.500,-

Rp. 56.287.973.250,- : Rp. 2.500,- = US\$ 22.515.189,3

- Pendapatan gedung (Rentable Area) = US\$ 3.282.446,16

$$\text{Jadi, Pay Back Periode (PBP)} = \frac{\text{TBI}}{\text{RA}} = \frac{\text{US\$ 22.515.189,3}}{\text{US\$ 3.282.446,16}} = 6,85 \text{ (6 thn 8 bln).}$$

Pengembalian investasi biaya proyek berlangsung selama 6 tahun 8bulan.

c. Perbandingan biaya tinggi dengan biaya pembangunan kantor bersama

Perbandingan biaya ini adalah perbandingan biaya sebelum adanya kantor bersama (Total Biaya Tinggi/TBT) dengan perbandingan biaya sesudah adanya kantor bersama (Total Biaya Investasi/TBI atau Biaya Rendah).

Total biaya tinggi (TBT) = Rp. 241.840.000.000,-

Total biaya rendah (TBI) = Rp. 56.287.973.250,-

Perbandingannya adalah: **Biaya tinggi** **Biaya rendah**

Rp. 241.840.000.000,- > Rp. 56.287.973.250,-

dapat meningkatkan koordinasi dan dapat mengurangi biaya tinggi (biaya rendah) yang dikeluarkan oleh perusahaan untuk melaksanakan birokrasi.

3.1.2.7. Potensi, tantangan, hambatan dan peluang

a. Potensi

Potensi yang ada pada site merupakan wilayah pengembangan I (WP I) yang merupakan wilayah pengembangan ke WP IV. Dengan adanya kantor bersama maka dapat pemicu perkembangan yang ada pada WP I ke WP IV.

b. Tantangan

Tantangan yang dihadapi, site merupakan daerah industri kecil yang sedang berkembang. Dengan adanya kantor bersama maka dapat meningkatkan potensi industri kecil ke industri sedang atau besar.

c. Hambatan

Merencanakan bangunan yang sesuai dengan peraturan Pemda Tk.I yang diterapkan pada bangunan kantor bersama, baik berupa ketinggian, bentuk bangunan, sepadan, koefisien dasar bangunan dan koefisien lantai bangunan.

d. Peluang

Dapat meningkatkan jumlah penduduk dan merangsang pembangunan yang ada pada wilayah pengembangan IV serta dapat meningkatkan penghasilan industri kecil yang ikut melaksanakan pameran pada ruang kantor bersama.

3.2. BANGUNAN KOMERSIAL DALAM LINGKUP ARSITEKTUR

Bangunan komersial adalah bangunan yang digunakan untuk transaksi perdagangan, baik menjual barang, maupun membeli barang.³¹ Pada kantor bersama, transaksi perdagangan dapat berupa transaksi perdagangan besar dan kecil. Dan untuk membantu lancarnya kegiatan perdagangan ini, maka pada kantor bersama tersedia kegiatan informasi yang dapat memberikan informasi kepada klien/rekan bisnis.

Pada bangunan komersial dapat dibahas masalah:

- Bentuk bangunan komersial
- Kegiatan dalam bangunan

³¹) Enny S., *Bangunan Komersial*. Majalah Kontruksi, nomor 195, tahun 1994. Hal. 23.

3.2.1. Bentuk Bangunan Komersial

Bentuk bangunan komersial dapat dilihat dari bentuk arsitektur yang memberi kesan komersial pada bangunan. Bentuk-bentuk itu adalah:

- Bentuk arsitektur dalam bangunan
- Bentuk arsitektur luar bangunan
- Nilai komersial bangunan.

3.2.1.1. Bentuk arsitektur dalam bangunan

Bentuk bangunan yang berada didalam bangunan. Bentuk ini berhubungan dengan:

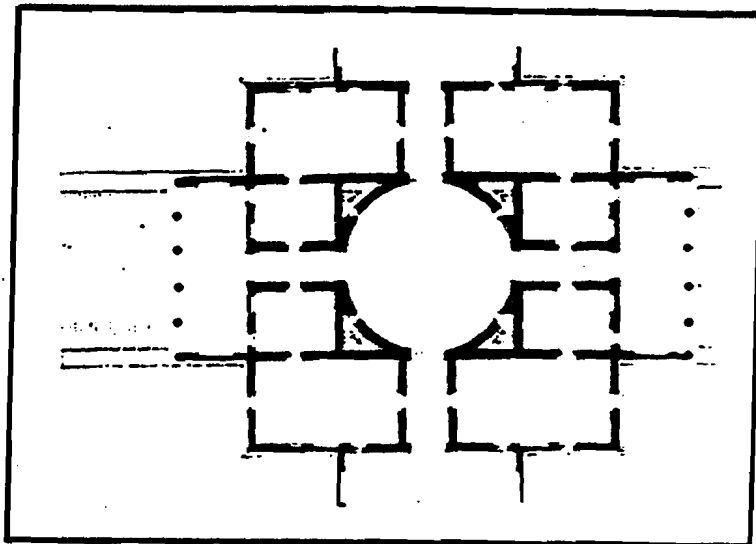
- Bentuk organisasi ruang
- Hubungan ruang dalam bangunan
- Sirkulasi dalam bangunan

a. Bentuk organisasi ruang

Ada beberapa bentuk organisasi ruang yang akan digunakan dalam perancangan ,yaitu adalah ³²:

(a). Organisasi ruang terpusat

Organisasi ruang terpusat bersifat stabil dan merupakan komposisi terpusat yang terdiri dari sejumlah ruang yang dikelompokkan mengelilingi sebuah ruang yang besar dan dominan. Organisasi ruang terpusat dapat dilihat pada gambar 3.9.

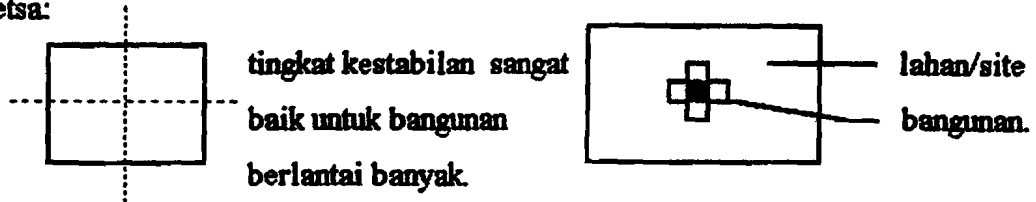


Gambar: 3.9. Organisasi ruang terpusat.

Sumber: Arsitektur bentuk dan susunan, Francis D.K. Ching

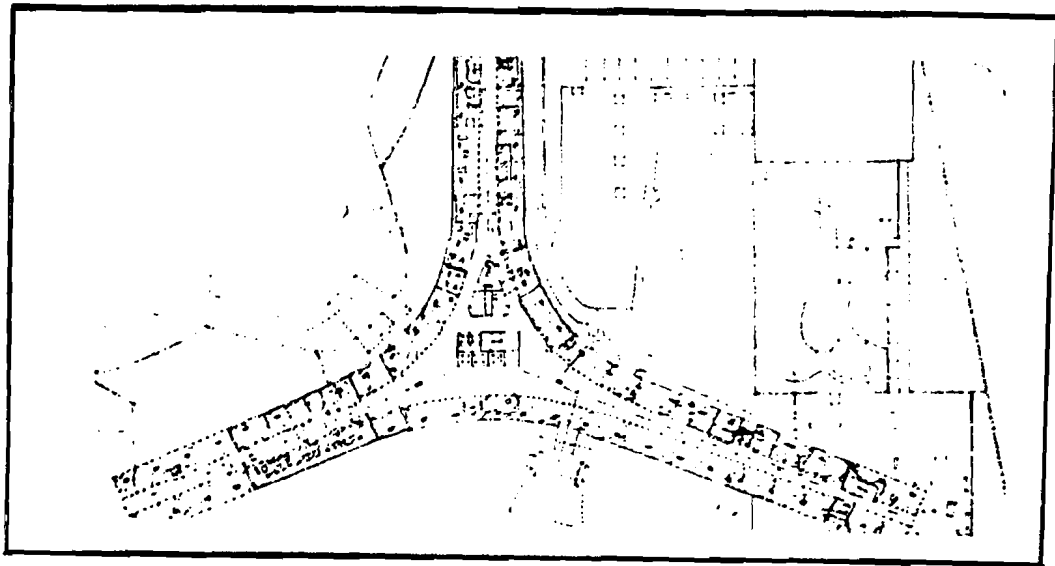
³²) Francis D.K Ching, Arsitektur Bentuk Ruang dan Susunannya, Erlangga, tahun 1991, Hal. 194.

Tingkat kestabilan organisasi ruang terpusat sangat dibutuhkan didalam bangunan berlantai banyak dan organisasi ruang ini tidak banyak menggunakan lahan, contoh sketsa:



(b). Organisasi radial

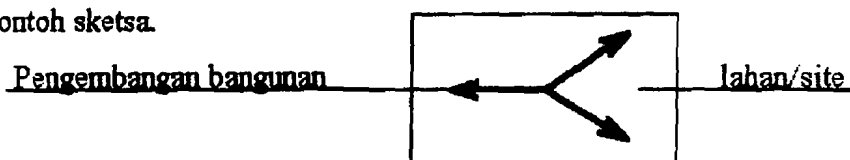
Organisasi ruang yang memadukan ruang terpusat maupun linier. Organisasi ini terdiri dari ruang-ruang yang terpusat dan dominan dari sejumlah organisasi linier berkembang seperti bentuk jari-jari dengan lengan linier bentuk ini dapat meluas dan menggabungkan dirinya pada unsur-unsur tertentu. Organisasi ruang radial pada gambar 3.10.



Gambar: 3.10. Organisasi ruang radial.

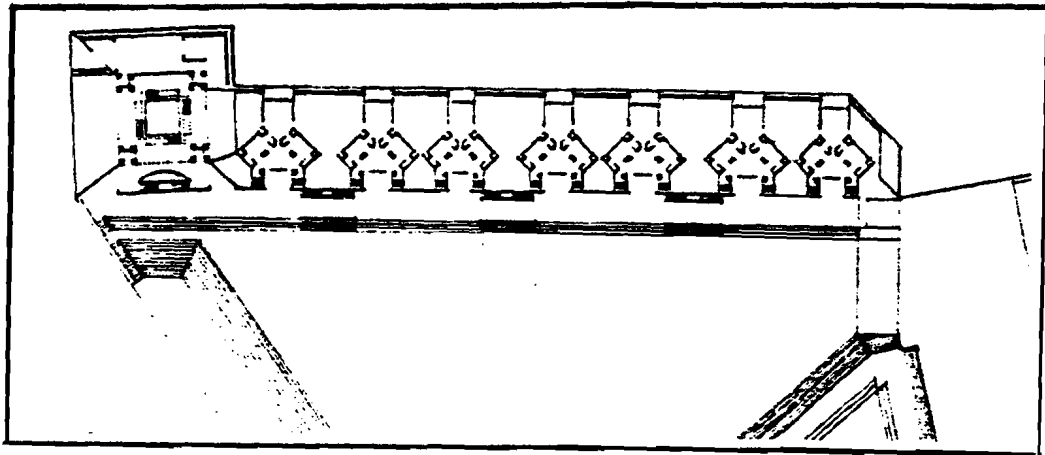
Sumber: Arsitektur bentuk, ruang, dan susunannya, Francis D.K. Ching.

Organisasi ruang radial banyak menggunakan lahan, karena organisasi ruang ini dari unsur organisasi ruang pusat yang dikembangkan kebentuk lainnya membentuk jari-jari, contoh sketsa.



(c). Organisasi ruang linier

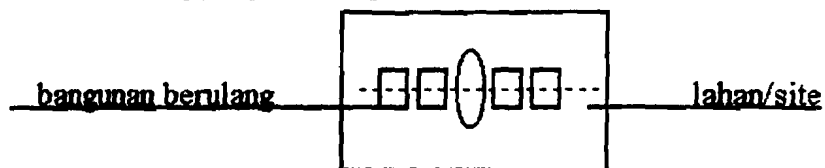
Organisasi ruang linier terdiri dari ruang - ruang yang berulang, mirip dalam hal ukuran, bentuk, fungsi, dan dapat juga terdiri dari ruang linier yang berbeda ukuran, bentuk dan fungsi. Oleh karena karakter yang panjang, organisasi ruang linier menunjukkan suatu arah dan menggambarkan gerak dan pertumbuhan yang dapat dihentikan oleh bentuk ruang yang dominan, dapat dilihat pada gambar 3.11.



Gambar : 3.11. Organisasi ruang Linier

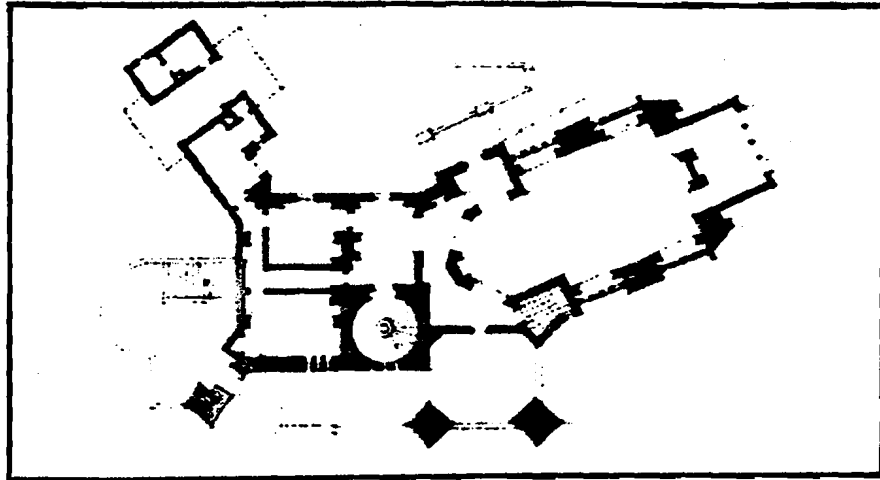
Sumber : Arsitektur, Bentuk, Ruang dan Susunannya, Francis D.K. Ching.

Organisasi ruang linier juga banyak menggunakan lahan, karena organisasi ini terdiri dari unsur ruang yang berulang, contoh sketsa.



(d). Organisasi ruang cluster

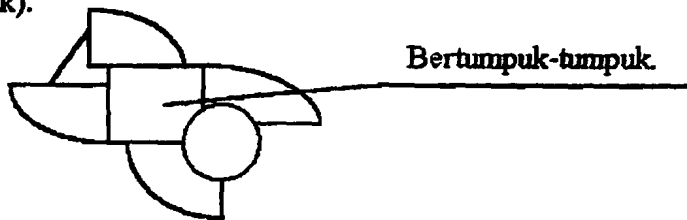
Organisasi ruang cluster menggunakan pertimbangan penempatan dan perletakan sebagai dasar untuk menghubungkan suatu ruang terhadap ruang lainnya. Organisasi ruang cluster dapat juga menerima ruang - ruang yang berlainan ukuran, bentuk dan fungsinya, tetapi berhubungan satu dengan yang lain berdasarkan penempatan dan ukuran visual seperti simetri atau menurut sumbu dan dapat dilihat pada gambar 3.12.



Gambar : 3.12. *Organisasi ruang cluster.*

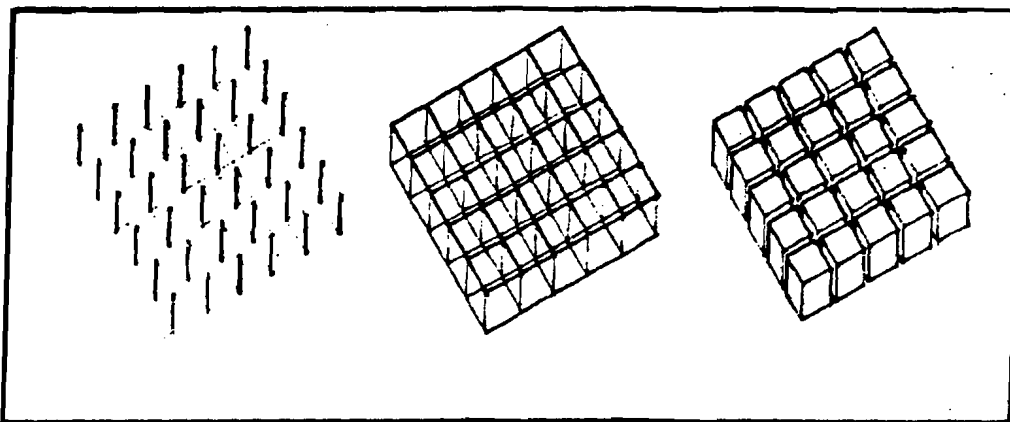
Sumber : *Arsitektur, Bentuk, Ruang dan Susunannya*, Francis D.K. Ching

Organisasi ruang cluster bertumpuk-tumpuk dan tidak stabil (tidak cocok untuk bangunan berlantai banyak).



(e). *Organisasi ruang grid*

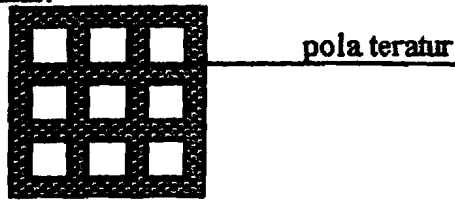
Organisasi ruang grid terdiri dari bentuk dan ruang, dimana posisi dalam ruang dan hubungan antar ruang diatur oleh pola grid tiga dimensi atau bidang. Suatu grid dibentuk dengan menetapkan sebuah pola teratur dari titik - titik yang menentukan pertemuan dari dua pasang garis sejajar, dapat dilihat pada gambar 3.13.



Gambar : 3.13. *Organisasi ruang grid*

Sumber : *Arsitektur, Bentuk, Ruang dan Susunannya*, Francis D.K. Ching

Organisasi ruang grid mempunyai bentuk beraturan yang terdiri-dari gubahan massa yang sama atau pola teratur.

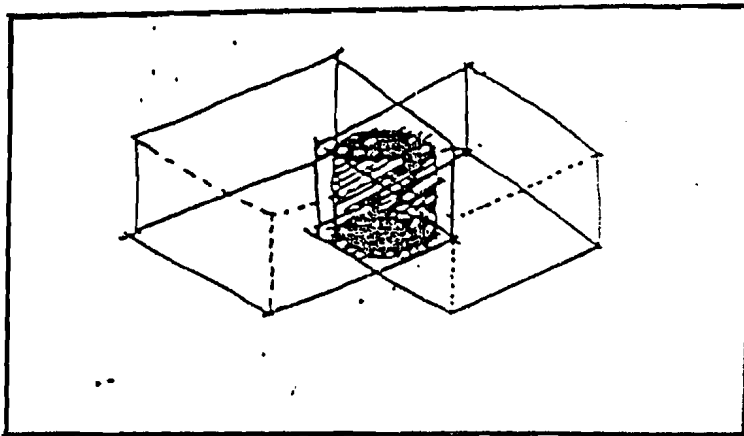


b. Hubungan ruang dalam bangunan

Hubungan ruang yang dapat diambil dalam perencanaan adalah³³ :

(a). Hubungan ruang saling berkaitan

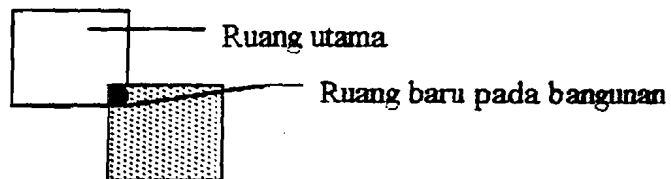
Hubungan ruang yang terdiri dari dua buah ruang yang membentuk suatu daerah ruang bersama jika dua buah ruang membentuk volume berkaitan, maka masing-masing ruang dapat mempertahankan identitasnya dan batasan sebagai suatu ruang. hubungan ruang saling berkaitan dapat dilihat pada gambar 3.14.



Gambar: 3.14. Hubungan ruang saling berkaitan.

Sumber: Arsitektur bentuk ruang dan susunannya, Francis D.K. Ching.

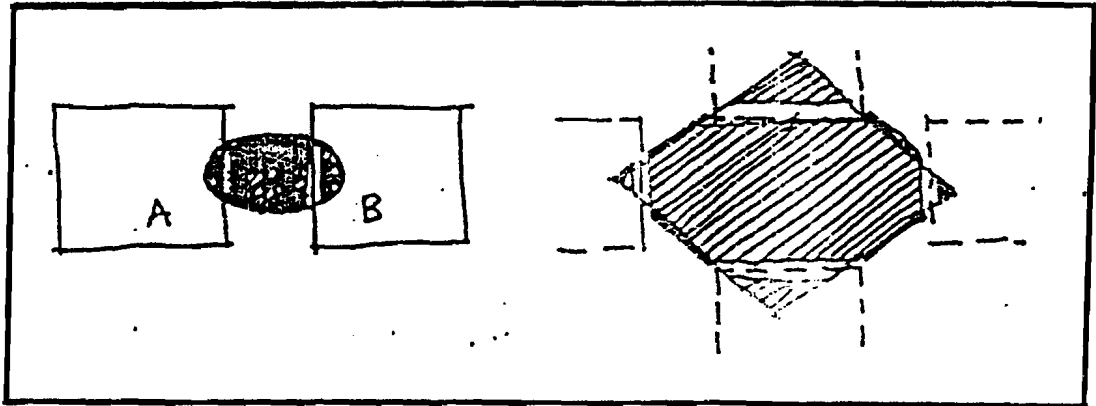
Hubungan ruang ini terdiri-dari ruang yang menimbulkan ruang baru didalam ruang. Hal ini sulit diterapkan pada perancangan.



(b). Hubungan ruang dihubungkan oleh sebuah ruang bersama

³³) Ibid., Hal. 195.

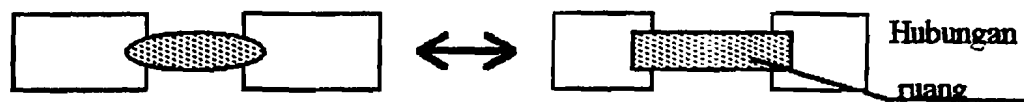
Dua buah ruang yang terbagi oleh jarak yang dapat dihubungkan atau dikaitkan satu sama lain oleh ruang ketiga, yaitu ruang perantara. Hubungan antara ruang akan tergantung pada sifat ruang ketiga dimana kedua ruang tersebut menempati satu ruang bersama-sama yang hal ini dapat dilihat pada gambar 3.15.



Gambar: 3.15. Hubungan ruang yang dihubungkan oleh ruang bersama.

Sumber: Arsitektur bentuk, ruang dan susunannya, Francis D.K. Ching.

Hubungan ruang ini dapat berupa lorong besar pada ruang bangunan yang menghubungkan antar ruang bangunan.



c. Sirkulasi dalam bangunan

Diwadahi dalam ruang bangunan yang melakukan kegiatan gerakan jalan, berhenti, istirahat dan menikmati view di bangunan³⁴. Sirkulasi dalam bangunan dapat dibagi dua, yaitu sirkulasi horizontal dan sirkulasi vertikal.

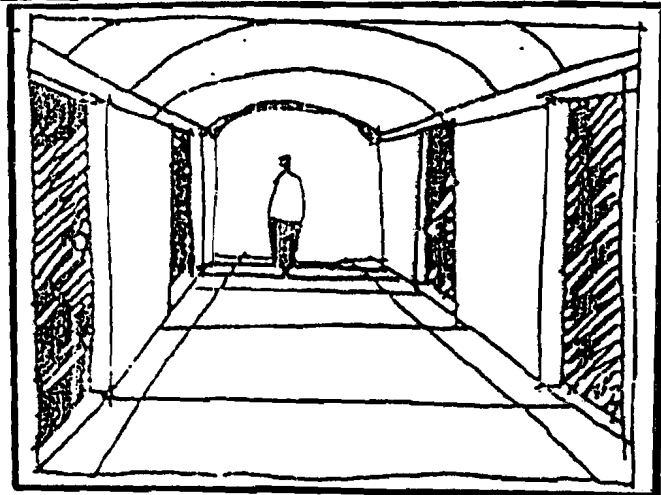
(a). Sirkulasi horizontal

Sirkulasi horizontal adalah sirkulasi antar ruang pada satu lantai di dalam bangunan yang terdiri dari :

- Sirkulasi tertutup

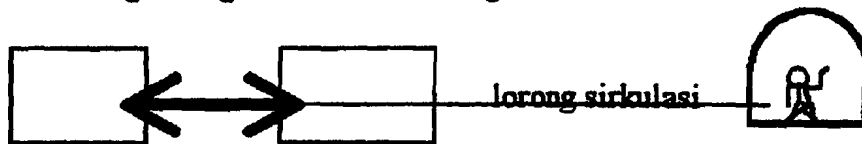
Sirkulasi yang membentuk ruang atau koridor di kiri kanan dinding dapat dilihat pada gambar 3.16.

³⁴) Ibid., Hal. 247.



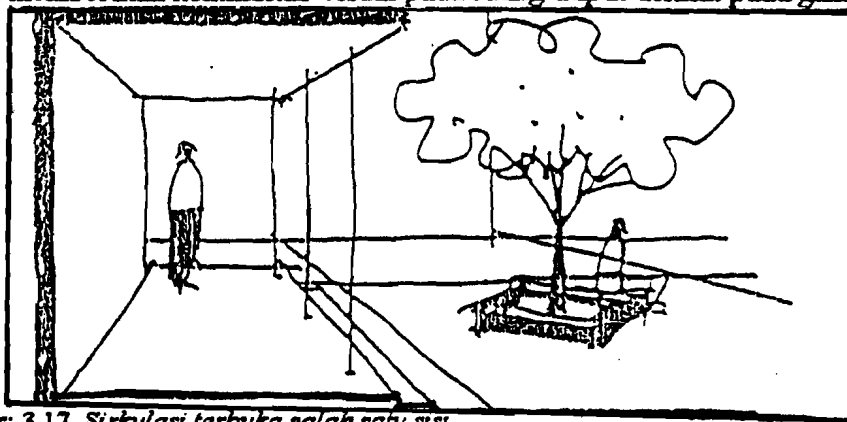
Gambar: 3.16. Sirkulasi tertutup.
Sumber: Bahan kuliah PA III

Baik untuk digunakan untuk hubungan ruang pada bangunan berlantai banyak dalam bentuk lorong-lorong sirkulasi antar ruang kantor.



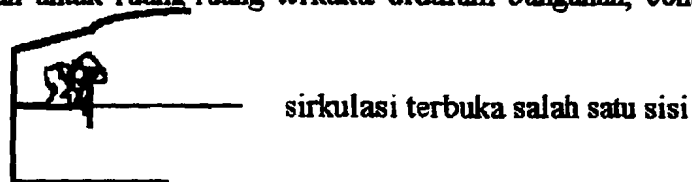
• Sirkulasi terbuka salah satu sisi

Dapat memberikan kontinuitas visual pada ruang dapat dilihat pada gambar 3.17.



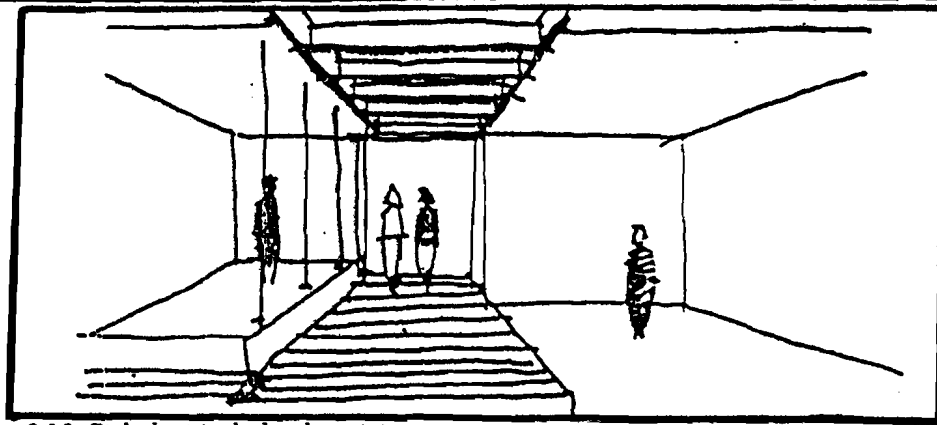
Gambar: 3.17. Sirkulasi terbuka salah satu sisi.
Sumber: Bahan kuliah PA III

Sirkulasi ini digunakan untuk ruang-ruang terbuka didalam bangunan, contoh lobby, dan ruang pameran.



• Sirkulasi terbuka dua sisi

Dapat menampung volume yang besar, biasanya digunakan untuk ruang pameran terbuka dan dapat dilihat pada gambar 3.18.



Gambar: 3.18. Sirkulasi terbuka dua sisi.
Sumber: Bahan kuliah PA III.

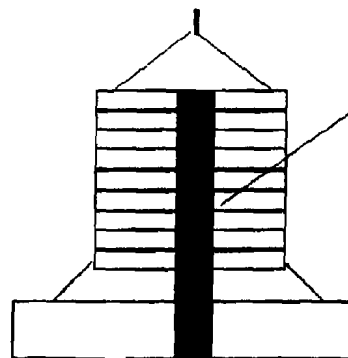
Sirkulasi ini dapat digunakan untuk ruang pameran pada bangunan.



sirkulasi terbuka dua sisi mempunyai ruang yang luas.

(b). Sirkulasi vertikal

Sirkulasi vertikal adalah sirkulasi antar lantai pada bangunan yang dapat dilihat pada gambar 3.19. Sirkulasi ini dapat menggunakan tangga, ramp dan lift dan eskalator.



sirkulasi vertikal

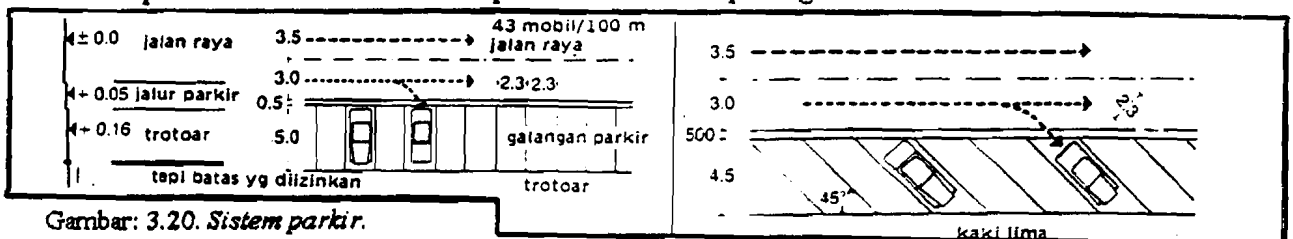
Gambar: 3.19. Sirkulasi vertikal.
Sumber: Analisa data penulis.

3.2.1.2. Bentuk Arsitektur Luar Bangunan

Dapat dilihat dari sistem parkir dan pencapaian.

a. Sistem parkir

Sistem parkir sudut 90° dan sistem parkir sudut 45°³⁵ pada gambar 3.20.



Gambar: 3.20. Sistem parkir.
Sumber: Data arsitektur II, Earnst Neufert.

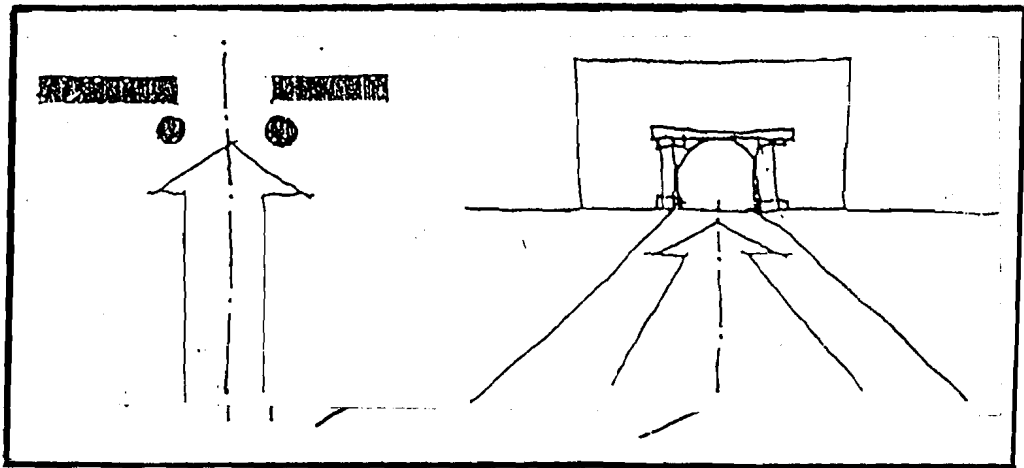
³⁵) Earnst Neufert, Data Arsitektur II, Penerbit Erlangga Jakarta, tahun 1991, Hal. 24.

b. Pencapaian bangunan

Pencapaian bangunan adalah proses perjalanan yang dapat dilakukan dengan frontal dan tersamar³⁶.

(a). Frontal

Pencapaian frontal membawa pelaku langsung ke tempat masuk bangunan (entrance) pada gambar 3.21.

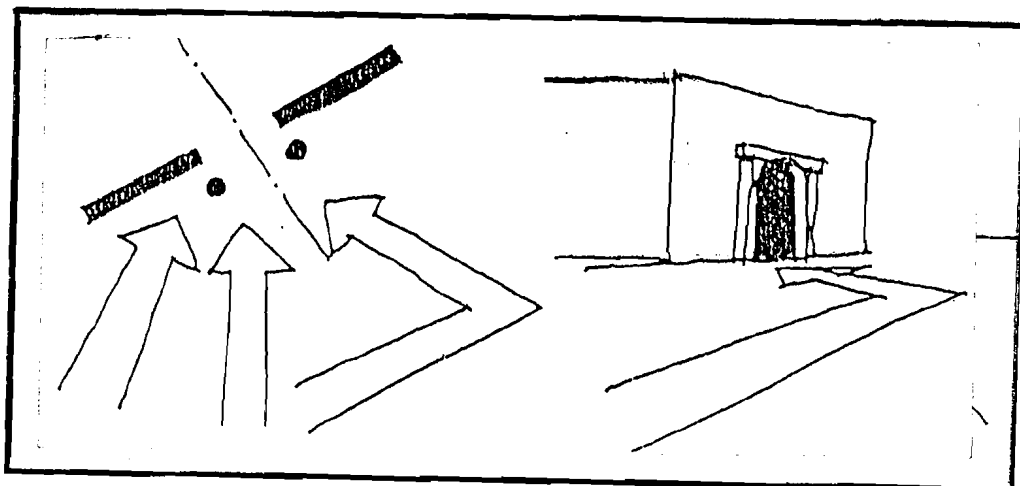


Gambar: 3.21. *Pencapaian frontal.*

Sumber: Arsitektur Bentuk Ruang dan Susunanya, D.K. Ching.

(b). Tersamar

Pencapaian yang memanfaatkan efek perspektif dari pasade depan dan bentuk bangunan pada gambar 3.22.



Gambar: 3.22. *Pencapaian tersamar.*

Sumber: Bahan kuliah PA III.

³⁶) Francis D.K. Ching, Arsitektur Benetuk Ruang dan Susunannya, Erlangga, tahun 1991, Hal. 249.

3.2.1.3. Nilai Bangunan Komersial

Nilai komersial dapat dilakukan dengan pendekatan arsitektural dengan bentuk penampikan elemen-elemen bangunan modern dan elemen budaya lokal. Bangunan komersial dapat dibahas menjadi lima (5) bagian yang berkaitan dengan nilai komersial yang dapat dilakukan dengan bentuk bangunan³⁷:

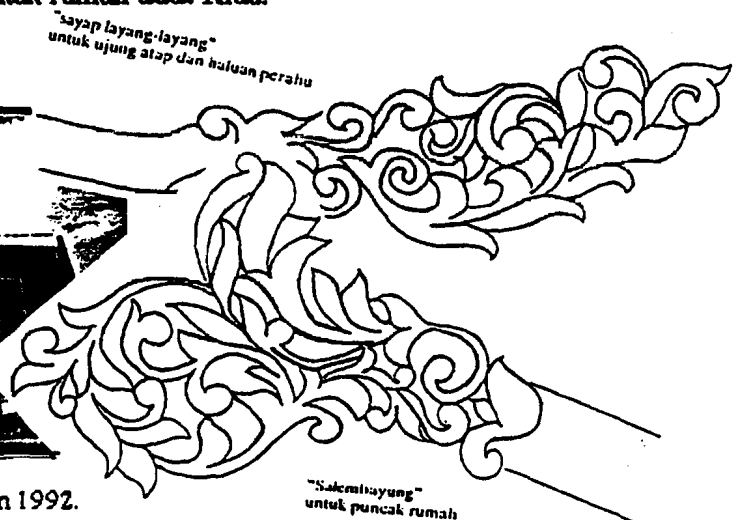
- Bentuk atas bangunan
- Bentuk tengah bangunan
- Bentuk bawah bangunan
- Tampil harmoni
- Berskala manusia

a. Bentuk atas bangunan

Bentuk atasan bangunan biasanya bentuk atap yang digabungkan dengan filosofi sosial budaya lokal. Perwujudan bentuk atap untuk filosofi sosial budaya sangat tepat sekali, karena seseorang akan dapat melihat bangunan khas daerah pada atap tersebut. Struktur atas bangunan terdiri dari rangka kuda-kuda baja yang digabungkan dengan sistem struktur menara pada atap. Jadi disini dapat dikaji desain atap dengan kuda-kuda baja dan sistem menara yang dapat dilihat pada bentuk rumah adat Riau.



Gambar: 3.23. Atap bangunan daerah Riau.
Sumber : Riau Jendela Kepulauan Indonesia, tahun 1992.

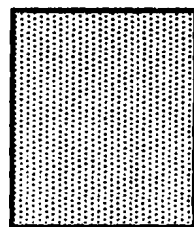


Disini penulis berusaha untuk menyatukan bentuk atap yang dikaitkan dengan munculnya menara telekomunikasi pada atap gedung kantor bersama.

b. Bentuk tengah bangunan

³⁷) Enny S., Nilai Komersial Pada Bangunan, Majalah Konstruksi, No. 193, tahun 1994, Hal. 24.

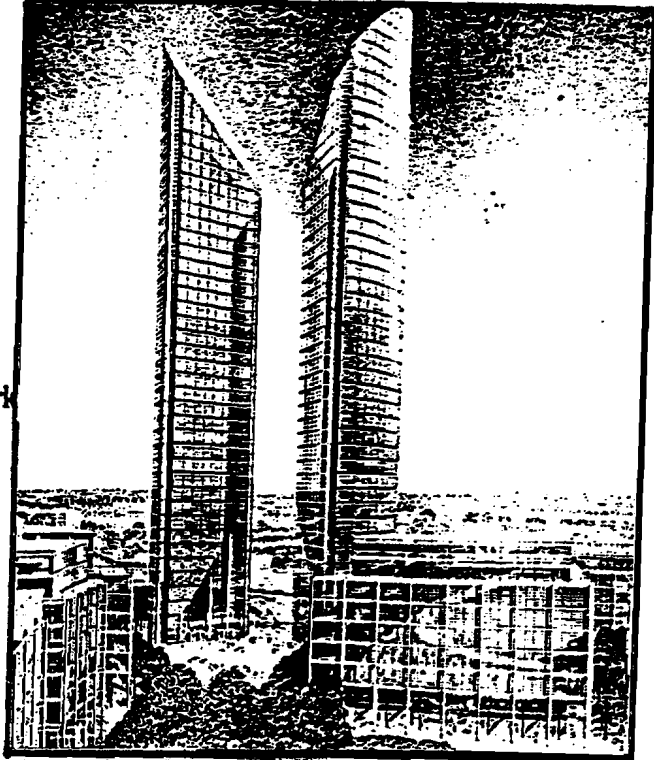
Bentuk tengah bangunan dapat dilihat dari bentuk badan bangunan yang nantinya akan digunakan untuk ruang kantor. Pada bentuk ini dapat dipadukan sistem modern pada bangunan yang dapat dihidupkan dengan mengekspose dinding-dinding kaca atau mengekspose struktur bangunan. Gambar 3.24 dan 3.25.



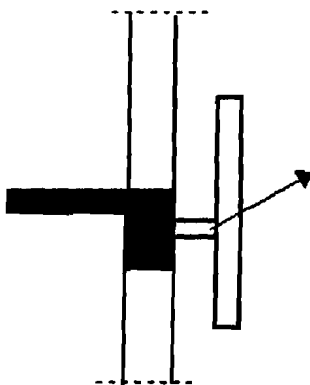
Kaca



Contoh pada
Bangunan
King Cross Park
London



Gambar: 3.24. *Bangunan modern dengan mengekspose kaca(bahan material)*
Sumber : British architecture, tahun 1993.



Penonjolan struktur



Contoh pada
Bangunan Sir
Norman Foster



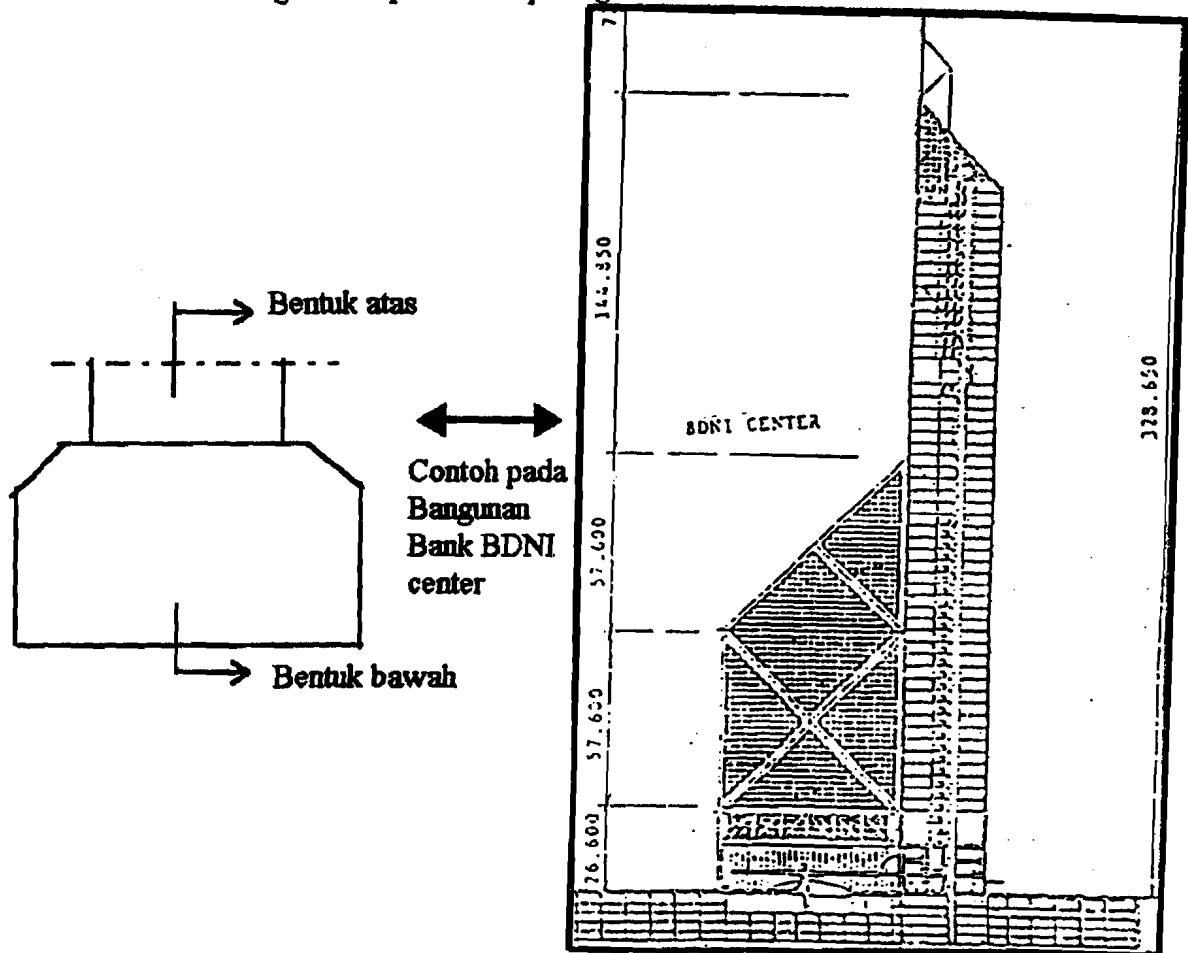
Sir Norman Foster's Hong Kong bank

Gambar: 3.25. *Bangunan modern dengan mengekspose struktur.*
Sumber : British Architecture, tahun 1993.

Dari bangunan ini maka penggunaan material dan struktur dapat membuat kesan megah atau indah pada bangunan yang bersifat modern.

c. Bentuk bawah bangunan

Digunakan untuk ruang servis pada bangunan yang bersifat publik. Pada bentuk bawah bangunan lebih besar dari bentuk atas dan tengah, karena fungsi ruang lebih banyak pada bagian ini. Penggabungan yang harmonis dari bentuk atas dan tengah sangat tergantung dari bentuk bawah bangunan dapat dilihat pada gambar 3.26.



Gambar: 3.26. Bentuk bangunan bawah yang digunakan ruang service dan digabungkan dengan bentuk atas dan tengah.

Sumber : Bahan kuliah, tahun 1996.

Pengambilan contoh bangunan gedung BDNI tower ini memperlihatkan bentuk yang harmonis dari gedung perkantoran yang terdiri dari bidang atas, tengah dan bawah.

d. Tampil harmoni

Penampilan bentuk harmoni dapat ditekankan pada lapisan luar bangunan yang ada pada gedung perkantoran dengan cara mempertahankan elemen-elemen yang dapat berkesan

indah pada bangunan. Nilai tampil harmoni ini dapat memberikan penyelesaian akhir disain dengan elemen-elemen yang dipertahankan, yaitu: bentuk atap segitiga dibagian muka yang diperhalus dengan menampilkan kesan modern, elemen jendela yang menjorok (semula berupa balkon-balkon) kini balkon tersebut menjadi satu kesatuan dengan memberikan dinding kaca, dan penggunaan material bata yang tidak berkesan kotor atau kumuh yang keseluruhan itu tampak apik dan proporsional.

Cara lainnya adalah dengan memadukan beberapa gaya yang agak berbeda, yaitu disain jendela yang menjorok (ditempatkan dilantai dua hingga lantai atas) yang tampak tertata apik tidak monoton.

e. Berskala manusia

Dengan memperhatikan bentuk skalatis manusia yang dikaitkan dengan elemen-elemen bangunan dan elemen-elemen dari unsur alam (pohon dan taman-taman lainnya).

3.2.2. Kegiatan Dalam Bangunan

Kegiatan yang ada didalam bangunan kantor bersama yang dilihat dari kegiatan-kegiatan antara pemerintah daerah Tk.I dan perusahaan industri. Dari kegiatan ini nantinya dapat dilihat kebutuhan ruang pada kantor bersama. Kegiatan tersebut adalah:

- Kegiatan koordinasi.
- Kegiatan birokrasi.
- Kegiatan pendukung kantor bersama.

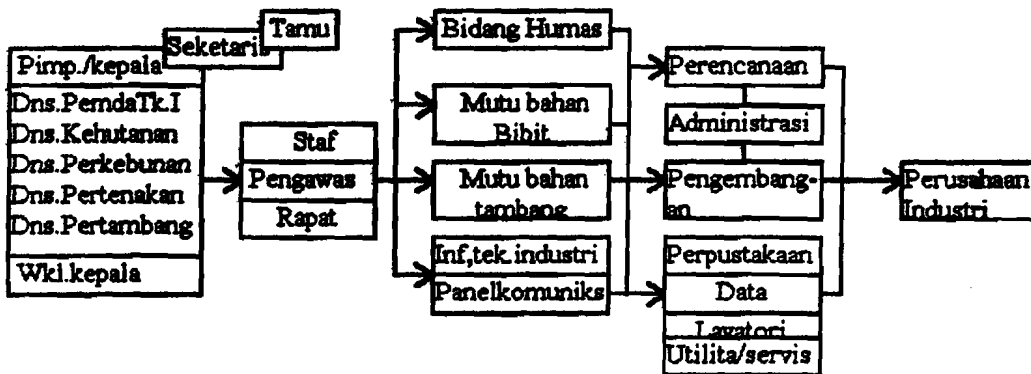
3.2.2.1. Kegiatan koordinasi

Kegiatan yang sering terjadi dilapangan, kemudian dikaitkan dengan kegiatan sesudah adanya wadah kantor bersama. Kegiatan koordinasi Pemda adalah:

- Pengawasan
- Pemeriksaan
- Kunjungan

a. Kegiatan koordinasi pengawasan

Instansi atau dinas yang terlibat didalam melakukan pengawasan adalah: Dinas Kehutanan, Dinas Perkebunan, Dinas Peternakan dan Dinas Pertambangan, terlihat pada gambar 3.27.

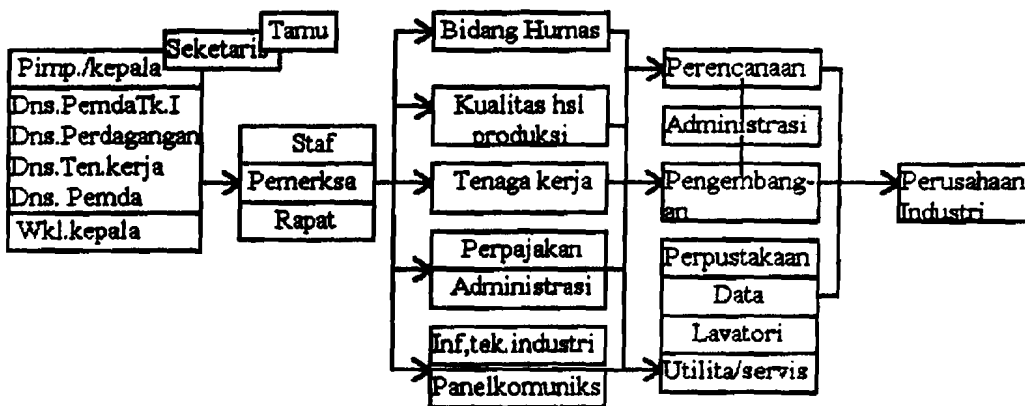


Gambar: 3.27. Pola kegiatan koordinasi pengawasan.

Sumber: Analisa data penulis.

b. Kegiatan koordinasi pemeriksaan

Yang terlibat dalam koordinasi pemeriksaan adalah dinas perdagangan, tenaga kerja dan dispenda terlihat pada gambar 3.28.

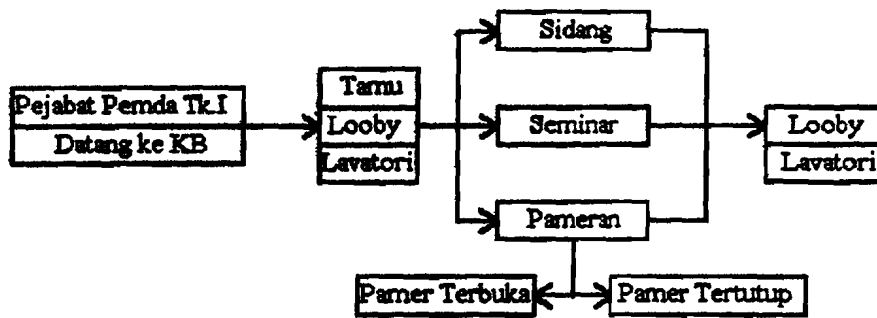


Gambar: 3.28. Pola kegiatan koordinasi pemeriksaan.

Sumber: Analisa data penulis.

c. Kegiatan koordinasi kunjungan

Kunjungan pejabat Pemda Tk. I yang diundang oleh perusahaan industri untuk mengunjungi dan melihat hasil produksi berkaitan dengan kemajuan perusahaan. Pada gedung kantor bersama kegiatan kunjungan hanya muncul pada ruang-ruang seminar, sidang dan pameran, sedangkan ruang kantor tidak ada pada kantor bersama (terletak di masing-masing kantor pejabat Pemda Tk. I di Pekanbaru), terlihat pada gambar 3.29.



Gambar: 3.29. Pola kegiatan koordinasi kunjungan.
Sumber: Analisa data penulis.

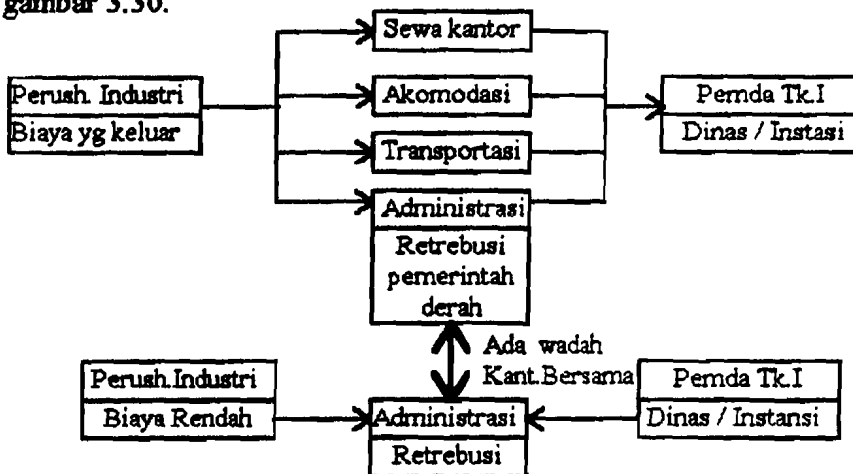
3.2.2.2. Pola Kegiatan Birokrasi

Pola kegiatan yang dilakukan adalah masalah *biaya tinggi dan birokrasi*.

a. Biaya tinggi

Biaya tinggi yang dikeluarkan oleh perusahaan industri sudah teratasi masalahnya dengan adanya pemilihan lokasi dan site untuk bangunan kantor bersama, karena biaya tinggi yang dikeluarkan oleh perusahaan untuk pelaksanaan birokrasi. Biaya tinggi itu adalah biaya transportasi, biaya akomodasi, sewa kantor dan biaya administrasi untuk birokrasi (untuk retrebusi Pemda Tk.I/ketetapan Pemda Tk.I Riau).

Setelah adanya lokasi atau site kantor bersama, perusahaan hanya mengeluarkan biaya administrasi untuk pelaksanaan birokrasi ke Pemda Tk.I (biaya rendah), terlihat pada gambar 3.30.

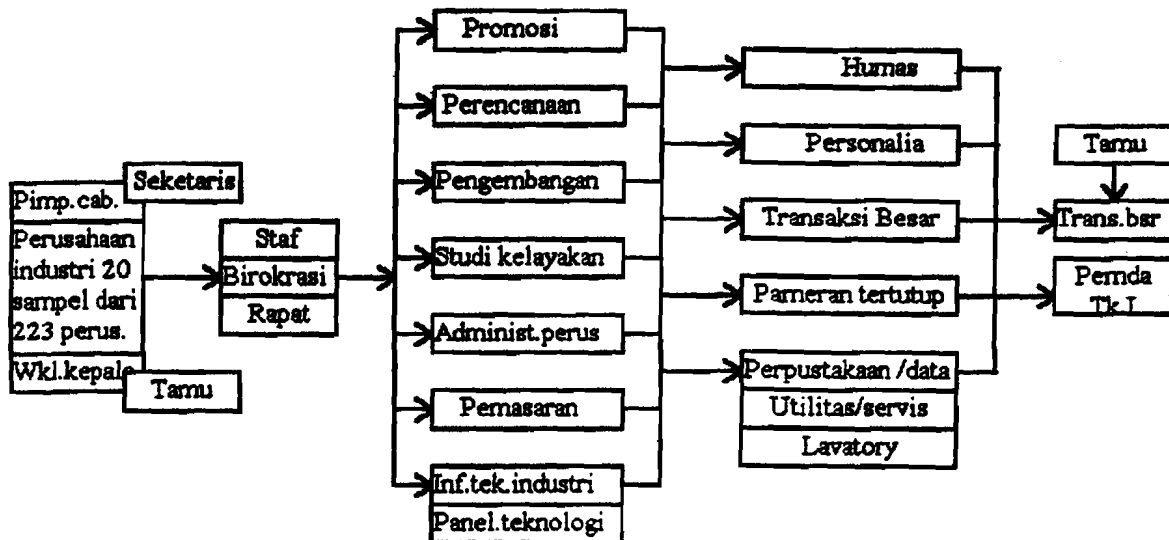


Gambar: 3.30. Pola kegiatan biaya tinggi.
Sumber: Analisa data penulis.

b. Pelaksanaan Birokrasi

Yang terlibat adalah perusahaan industri dan pemerintah daerah.

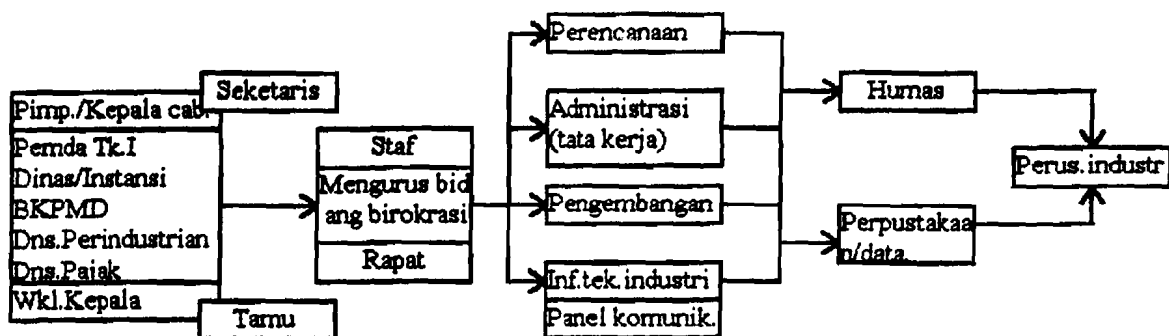
- (a). Perusahaan industri diambil dari dua puluh dua (22) perusahaan dari 223 perusahaan industri yang diambil sebagai sampel untuk mencapai kebutuhan kantor di kantor bersama. Kegiatan birokrasi ini sama dilakukan oleh perusahaan lainnya, karena sudah menjadi ketetapan pemerintah daerah Riau, terlihat pada gambar 3.31.



Gambar: 3.31. Pola kegiatan birokrasi perusahaan industri.

Sumber: Analisa data penulis.

- (b). Pemerintah Daerah Tk.I untuk melayani birokrasi perusahaan industri pada gambar 3.32.



Gambar: 3.32. Pola kegiatan pemda untuk birokrasi.

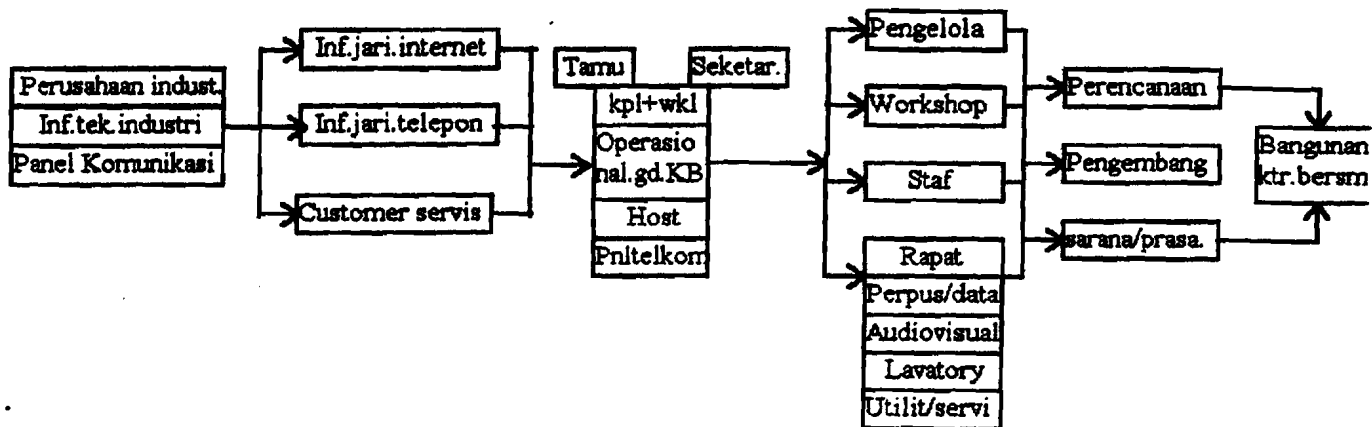
Sumber: Analisa data penulis.

3.2.2.3. Kegiatan Pendukung Kantor Bersama

Kegiatan yang mendukung keberadaan kantor bersama. Kegiatan ini adalah kegiatan informasi, kegiatan transaksi, kegiatan operasional gedung kantor dan kegiatan akomodasi kantor bersama.

a. Kegiatan informasi

Kegiatan informasi adalah memberikan informasi teknologi industri kepada masyarakat dengan didukung teknologi komunikasi pada bangunan. Disini penulis tidak membahas secara detail pembahasan telekomunikasi, tetapi menunjukkan kegiatan informasi komunikasi yang ada pada bangunan, terlihat pada gambar 3.33.

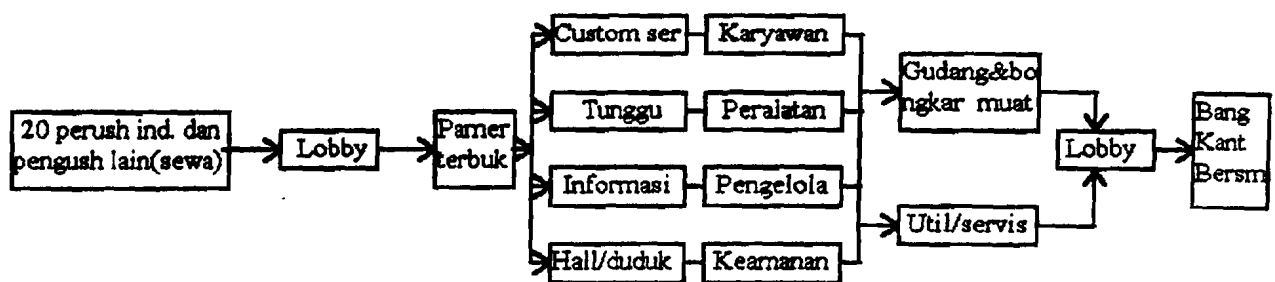


Gambar: 3.33. Pola kegiatan informasi.

Sumber: Analisa data penulis.

b. Kegiatan transaksi

Kegiatan transaksi yang ada di ruang pameran terbuka (transaksi kecil), karena transaksi besar tidak dibahas pada pola kegiatan birokrasi. Kegiatan transaksi kecil digunakan untuk hubungan masyarakat disekitar bangunan yang memerlukan ruang pameran di dalam bangunan dengan sistem sewa dapat dilihat pada gambar 3.34.

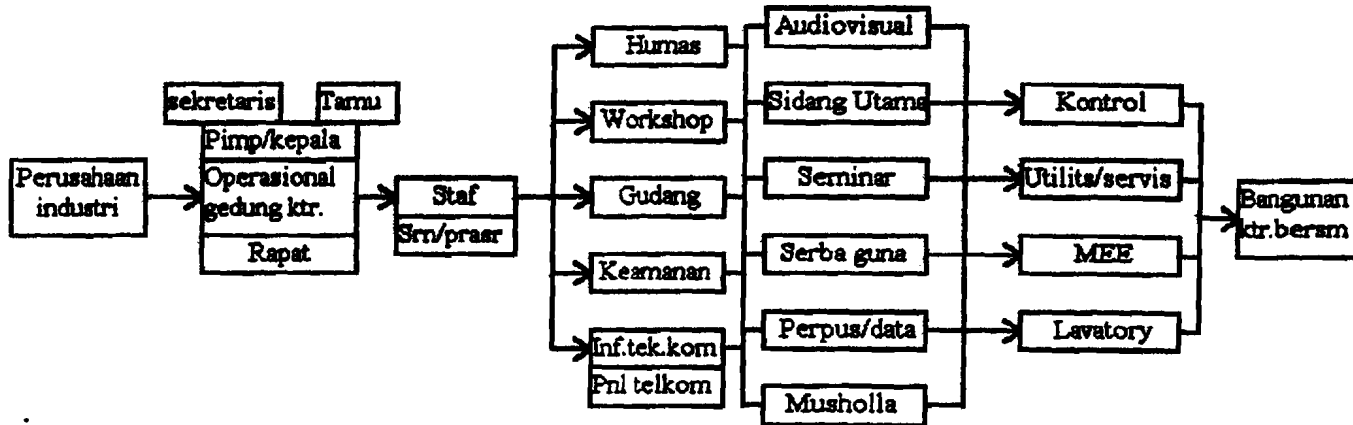


Gambar: 3.34. Pola kegiatan transaksi kecil.

Sumber: Analisa data penulis.

c. Kegiatan operasional gedung perkantoran

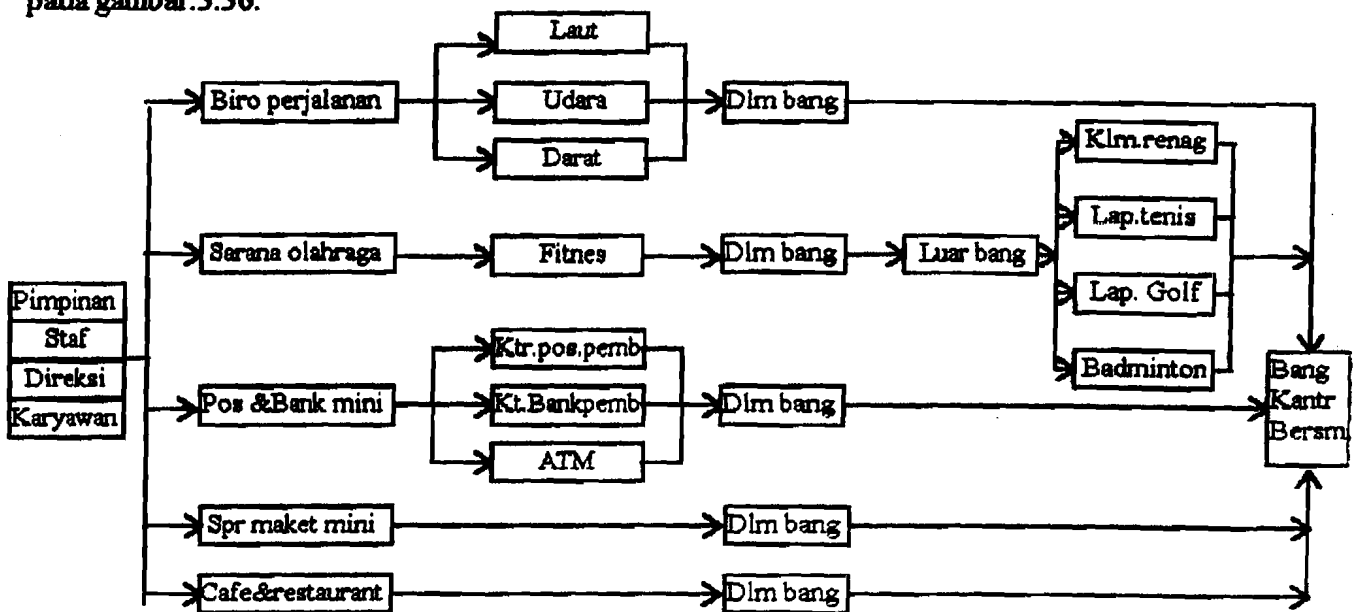
Kegiatan operasional gedung perkantoran dibiayai oleh perusahaan industri kepada bidang pengurus perkantoran, terlihat pada gambar 3.35.



Gambar: 3.35. Pola kegiatan operasional gedung perkantoran.
Sumber: Analisa data penulis

d. Kegiatan pelayanan atau akomodasi

Kegiatan pelayanan atau akomodasi adalah kegiatan pemunjang didalam kantor bersama dari kegiatan-kegiatan utama di kantor bersama (koordinasi dan birokrasi), terlihat pada gambar.3.36.



Gambar: 3.36. Pola kegiatan pelayanan atau akomodasi.
Sumber: Analisa Data penulis.

Dari seluruh pola kegiatan ini, maka akan dapat kebutuhan ruang yang digunakan pada kantor bersama, baik diluar bangunan, maupun didalam bangunan.

3.3. KESIMPULAN

Hasil dari pemilihan lokasi terpilih dapat menunjukkan tingkat keefisienan pelaksanaan koordinasi dan birokrasi yang dilakukan oleh pemerintah daerah Tk.I dan perusahaan industri. Lokasi yang dipilih terdapat pada daerah Tk.II diibukota propinsi Riau, yaitu *kodya Pekanbaru*. Sedangkan untuk pemilihan site terpilih (site yang ada pada kota Pekanbaru) dilakukan dengan memilih site yang berada pada jalan-jalan utama. Site terpilih adalah jalan Harapan Raya yang selanjutnya dapat direncanakan tapak bangunan dengan melakukan orientasi sinar matahari, kebisingan, pencapaian bangunan, pengelompokan site dan penampilan pacade bangunan. Dan dapat juga dilakukan perbandingan antara biaya tinggi untuk pelaksanaan birokrasi perusahaan industri terhadap pembangunan kantor bersama. Perbandingan biaya ini adalah perbandingan biaya sebelum adanya kantor bersama (X) dengan perbandingan biaya sesudah adanya kantor bersama (Y).

Total biaya tinggi (X) = Rp. 266.024.000.000,-

Total biaya rendah (Y) = Rp. 56.287.973.250,-

Perbandingannya adalah: **Biaya tinggi**

Biaya rendah

Rp. 266.024.000.000,- > Rp. 56.287.973.250,-

Distance dalam persentase : **78,85**

>

21,15ok

Jadi, Pay Back Periode (PBP) = $\frac{TBI}{RA} = \frac{US\$ 22.515.189,3}{US\$ 3.282.446,16} = 6,85 \approx (6 \text{ thn } 8 \text{ bln}).$

Pengembalian investasi biaya proyek berlangsung selama **6 tahun 8 bulan**.

Kalau dilihat dari perbandingan lokasi atau site terhadap pembangunan kantor bersama, maka lebih baik membangun kantor bersama, karena biaya tinggi yang dikeluarkan oleh perusahaan dalam jangka 45 tahun (sesuai dengan umur bangunan) dapat untuk membangun sebuah kantor yang menjadi pemilikan, tanpa menyewa dan dapat digunakan selama bangunan itu masih kokoh berdiri.

Dengan menganalisa kegiatan-kegiatan dikantor bersama, maka dapat diketahui kebutuhan ruang yang digunakan pada bangunan kantor bersama dan menentukan besaran ruang. Kegiatan itu adalah kegiatan koordinasi, birokrasi dan kegiatan pendukung dikantor bersama. Kebutuhan ruang pada kantor bersama dapat dibahas pada poin selanjutnya

dengan menentukan ruang dan besarnya yang diambil dari standart-standart besaran ruang perkantoran.
Dapat mengolah dan menentukan bentuk-bentuk arsitektur pada bangunan, baik yang ada diluar bangunan, didalam bangunan dan menentukan bentuk komersial pada bangunan kantor bersama.

BAB IV KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN KANTOR BERSAMA

Konsep dasar perencanaan dan perancangan digunakan untuk menentukan hasil akhir (dalam penulisan) perencanaan dan perancangan yang digunakan didalam disain. Ada dua pembahasan didalam konsep dasar, yaitu:

- A. Konsep Dasar Perencanaan.
- B. Konsep dasar Perancangan.

A. KONSEP DASAR PERENCANAAN

Konsep dasar perencanaan dapat dibuat analisa sederhana pengolahan site, melalui pendekatan-pendekatan pengolahan lingkungan dan pengolahan tapak, dilihat dari faktor-faktor yang mempengaruhi site dalam perencanaan tata letak bangunan.

1. Pendekatan Pengolahan Lingkungan

Pendekatan pengolahan lingkungan digunakan sebagai dasar pendekatan dan arahan pengolahan lingkungan.

a. Dasar pendekatan:

- Menghidupkan tapak kantor bersama dengan lingkungan sekitarnya.
- Kebutuhan publik space ditapak kantor bersama dengan lingkungan sekitarnya.
- Kesatuan tapak dengan lingkungannya.

b. Arahan pengolahan lingkungan:

- Menjadikan tapak kantor bersama sebagai pusat kota baru ke wilayah pengembangan IV.
- Dapat merangsang pembangunan pusat kota baru di wilayah IV.
- Memberikan alternatif pemecahan masalah perencanaan pengolahan site.
- Menciptakan urban space yang dapat memicu pertumbuhan kota Pekanbaru ke wilayah pengembangan IV.
- Membangun kegiatan komersial berupa kegiatan informasi dan transaksi bisnis disekitar tapak.

- Dapat meningkatkan taraf hidup pengrajin daerah disekitar tapak dengan cara menyewakan ruang-ruang pameran terbuka dalam bangunan.

2. Pendekatan Pengolahan Tapak

Pendekatan pengolahan tapak diambil melalui alternatif-alternatif pengolahan tapak, yaitu orientasi matahari, zone kebisingan, pengelompokan site dan pencapaian dan sirkulasi bangunan.

2.1. Orientasi matahari

Sinar matahari digunakan untuk mendapatkan cahaya alami didalam ruang bangunan, terutama untuk siang hari³⁸.

a. Dasar pendekatan

- Kemudahan pengenalan bangunan dan kedinamisan kegiatan komersial pada site dan bangunan.
- Pola pergerakan, sirkulasi dan view bangunan.

b. Arah

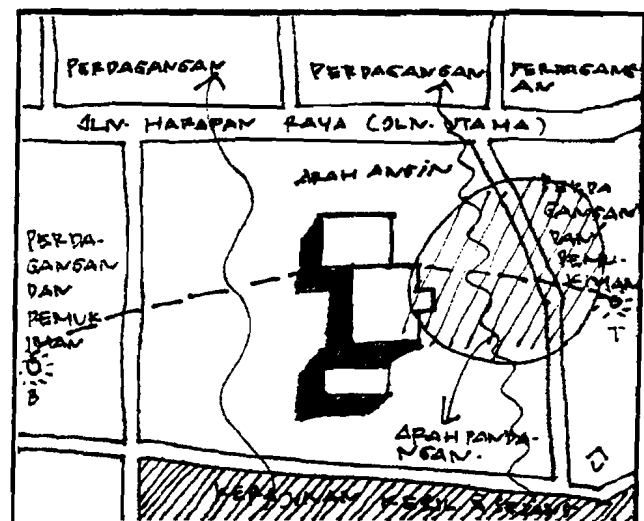
- Orientasi utama bangunan ke area yang strategis dan memudahkan pandangan dari segala arah dan dapat menyinari massa bangunan.
- Orientasi mempertimbangkan iklim, arah angin, lintasan matahari dan view bangunan.

c. Alternatif orientasi bangunan

Alternatif-alternatif orientasi sinar matahari yang ada pada site dapat dilihat pada gambar 4.1.

Alternatif I

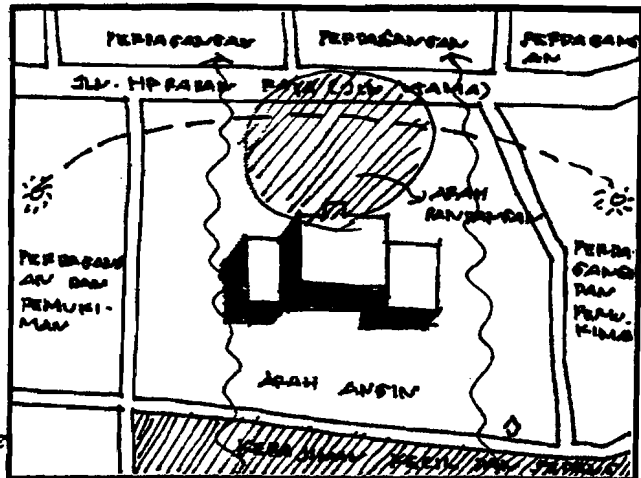
Bangunan menghadap ke timur, jalan lingkungan (nilai komersial rendah), tegak lurus terhadap lintasan matahari dan arah angin.



³⁸) Joseph De Chiara, Standar Perencanaan Tapak, Erlangga, tahun 1989, Hal. 120.

Alternatif II

Bangunan menghadap ke utara, jalan utama (nilai komersial tinggi), tegak lurus terhadap lintasan matahari dan arah angin.



Gambar: 4.1. Orientasi sinar matahari pd site
Sumber: Analisa data penulis.

Dari analisa alternatif diatas yang sesuai dengan bangunan kantor bersama adalah alternatif II, karena menghadap jalan utama yang mempunyai nilai komersial tinggi, dapat mendukung kegiatan informasi dan transaksi pada bangunan.

2.2. Zone Kebisingan

Kebisingan biasanya timbul dari padatnya arus lalu lintas yang ada di jalan utama pada site³⁹.

a. Dasar pendekatan

Mengatasi faktor-faktor kebisingan yang ditimbulkan oleh kendaraan lalu lintas di jalan utama pada site, diluar tapak dan didalam tapak.

b. Arahan

Perlu dilindungi kegiatan dalam bangunan dari kebisingan, baik yang berasal dari dalam tapak, maupun dari luar tapak.

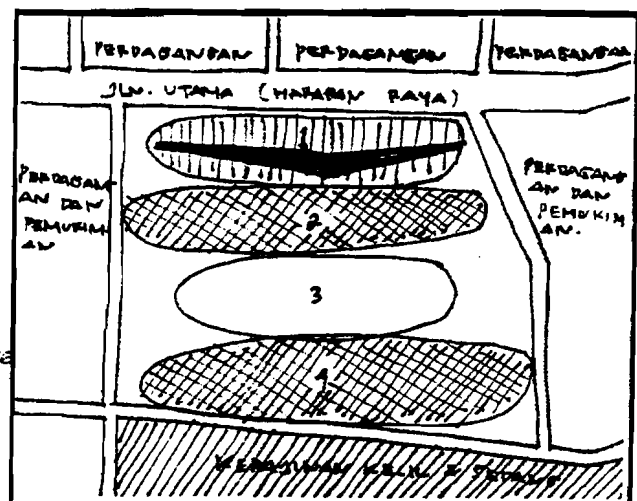
c. Zone kebisingan bangunan

Alternatif zone kebisingan yang ditimbulkan oleh kendaraan dapat dilihat pada gambar 4.2. dan 4.3.

- Menjauhkan bangunan dari sumber bunyi.
- Mengelompokan site dengan zone-zone kebisingan.

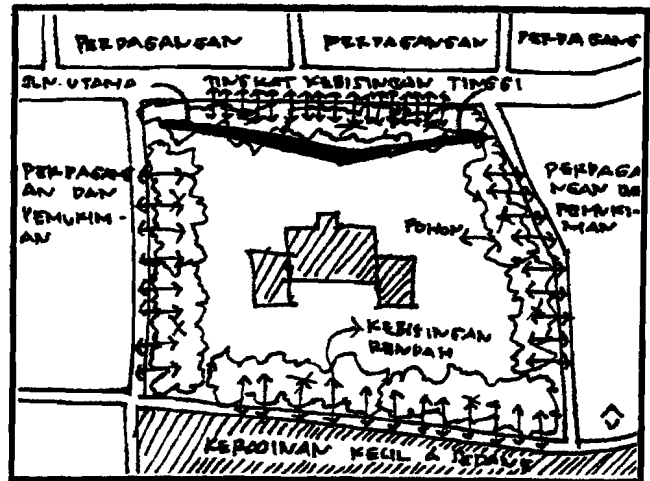
Keterangan: Zone 1 = Tingkat kebisingan tinggi.
Zone 2 = Tingkat kebisingan sedang.
Zone 3 = Tingkat kebisingan rendah.
Zone 4 = Tingkat kebisingan sedang.

Gambar: 4.2. Zone kebisingan yang ada pada site
Sumber: Analisa data penulis.



³⁹) Ibid., Hal. 132.

- Pemakaian pepohonan yang mampu mengendalikan kebisingan.
- Pemakaian bahan-bahan yang mampu mengendalikan kebisingan.



Gambar:4.3. Pengendalian kebisingan dgn lanskap

Sumber: Analisa data penulis.

Tingkat kebisingan tinggi dapat dikendalikan dengan memberi penyangga lanskap (taman) pada tapak. Lanskap ini dapat berupa tanaman pohon, maupun pagar atau tempat bak tanaman yang ada pada site.

2.3. Pengelompokan Site

Pengelompokan site digunakan untuk membatasi tata guna lahan yang ada pada site dan disesuaikan dengan kegunaan masing-masing kegiatan pada site dan bangunan.

a. Dasar pendekatan

Dapat mengelompokan kegiatan-kegiatan yang ada pada luar bangunan dan dalam bangunan.

b. Arah

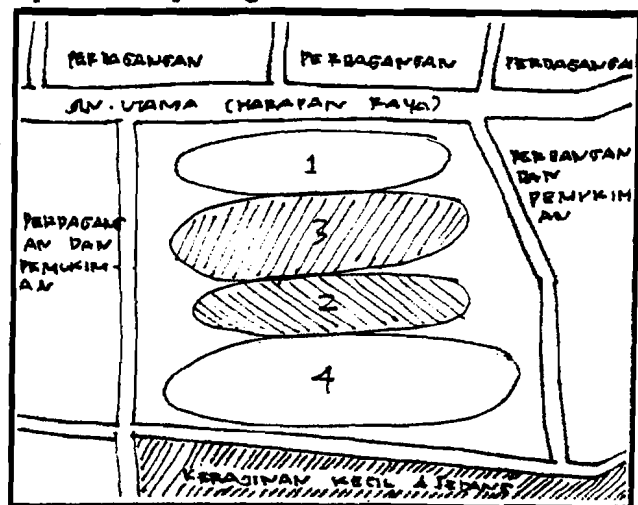
Membagi kegiatan-kegiatan pada bangunan kantor bersama yang dijadikan menjadi satu-kesatuan kegiatan luar bangunan dan dalam bangunan.

c. Alternatif pengelompokan site bangunan

Alternatif pengelompokan site bangunan dapat dilihat pada gambar 4.4.

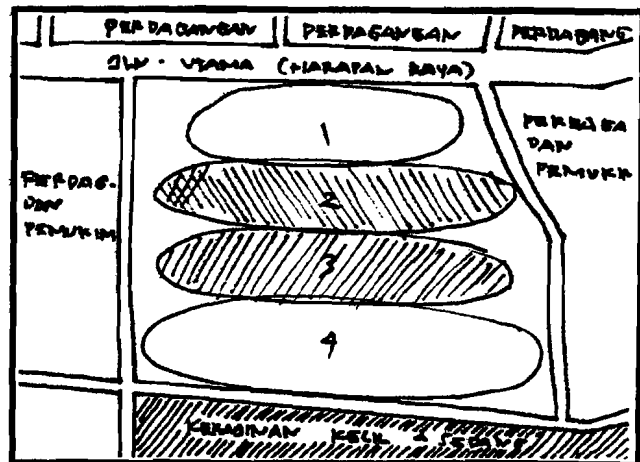
Alternatif I

Meletakkan kegiatan 1 dimuka site, 3 dekat dengan 1 dan 2 serta 4 berada dibelakang bangunan.



Alternatif II

Menempatkan 1 dimuka site, 2 dan 3 berada ditengah site serta 4 berada dibelakang site.



Gambar: 4.4. Pengelompokan site

Sumber: Analisa data penulis

Keterangan: 1 = Digunakan untuk tanaman pohon (penyangga kebisingan).

2 = Digunakan untuk parkir terbuka.

3 = Digunakan untuk bangunan.

4 = Digunakan untuk sarana olahraga.

Dari analisa diatas, maka yang sesuai dengan kantor bersama adalah alternatif II, karena sesuai dengan pengendalian kebisingan pada site.

2.4. Pencapaian dan Sirkulasi Bangunan

Pencapaian bangunan dilihat dari sirkulasi jalan utama ke bangunan yang disesuaikan dengan keadaan site (dari pengelompokan site). Pencapaian yang digunakan adalah pencapaian tersamar, karena dapat memperlihatkan efek perspektif facade bangunan⁴⁰.

a. Dasar pendekatan

- Pencapaian yang digunakan adalah pencapaian tersamar sesuai dengan bangunan perkantoran dan dapat menciptakan unsur kemegahan dari perspektif bangunan.⁴¹
- Sirkulasi bangunan yang disesuaikan dengan pencapaian ke bangunan.

b. Arah

- Menciptakan pencapaian yang dapat mewujudkan perspektif bangunan melalui pencapaian tersamar.
- Memberikan alternatif-alternatif sirkulasi dengan pencapaian bangunan.

c. Alternatif Pencapaian dan sirkulasi bangunan

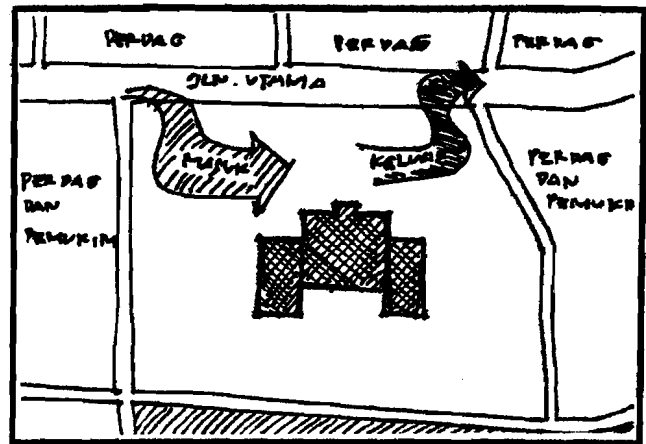
Alternatif pencapaian dan sirkulasi dapat dilihat pada gambar 4.5 dan 4.6 dibawah ini.

⁴⁰) Francis D.K. Ching, Arsitektur Bentuk dan Susunannya, Erlangga, tahun 1991, Hal. 249.

⁴¹) Ibid, Hal.250.

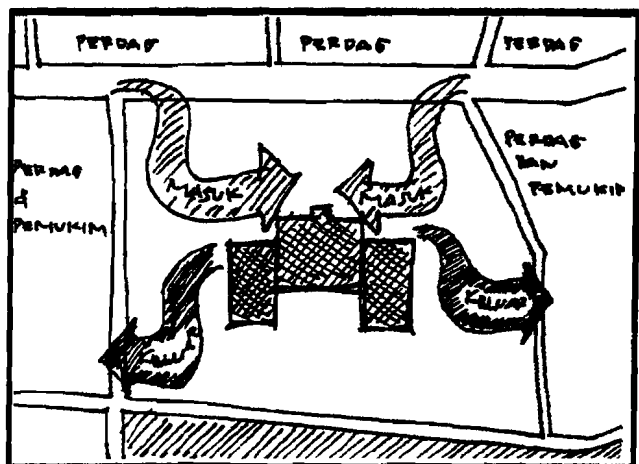
Alternatif I

Pencapaian tersamar dengan satu sisi pencapaian bangunan dengan memanfaatkan jalur utama.



Alternatif II

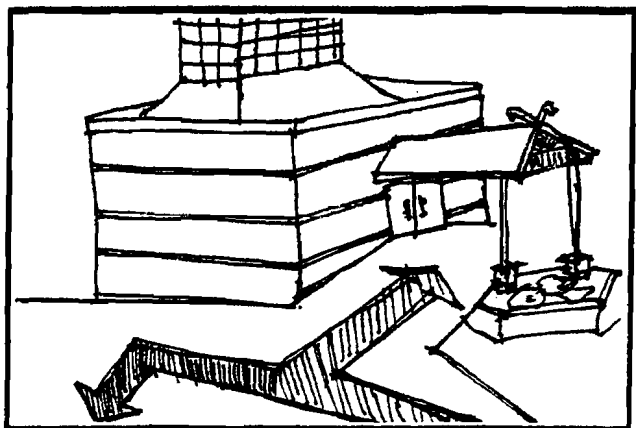
Pencapaian tersamar dengan dua sisi dengan memanfaatkan jalur utama dan jalan lokal pada site.



Gambar: 4.5. Pencapaian tersamar pada site.
Sumber: Analisa data penulis.

Dari analisa diatas yang sesuai dengan bangunan kantor bersama adalah alternatif II, karena dapat mencapai bangunan dari segala arah dan keluar bangunan dijalur jalan lokal (jalan arus rendah).

Effek perspektif pada bangunan, melalui pencapaian tersamar.



Gambar: 4.6. Efek perspektif pada bangunan.
Sumber: Analisa data penulis.

B. KONSEP DASAR PERANCANGAN

Konsep dasar perancangan adalah konsep dasar yang berhubungan dengan perancangan bangunan, meliputi pembahasan:

1. Konsep program ruang
2. Konsep persyaratan ruang
3. Konsep pengendalian gedung
4. Konsep penampilan bangunan
5. Konsep sistem komunikasi
6. Konsep struktur bangunan

1. Konsep Program Ruang

Digunakan untuk mendapatkan kebutuhan ruang yang ada pada kantor bersama, yaitu:

- Konsep program kebutuhan ruang
- Konsep pengelompokan ruang
- Konsep besaran ruang

1.1. Konsep Program kebutuhan Ruang

Konsep kebutuhan ruang diambil dari kegiatan-kegiatan yang ada didalam kantor bersama dan telah dibahas pada Bab III (lihat hal. 94-99), yaitu:

- Konsep program kebutuhan ruang kantor Pemda Tk. I (koordinasi)
- Konsep program kebutuhan ruang perusahaan industri (birokrasi)
- Konsep program kebutuhan ruang pendukung kantor bersama

1.1.1. Konsep program kebutuhan ruang kantor Pemda Tk. I

Kebutuhan ruang koordinasi hanya berupa ruang kantor cabang dari Pemda Tk. I dan dapat dilihat pada tabel 4.1.

Tabel: 4.1. *Kebutuhan ruang koordinasi.*

Pemerintah Daerah Tk.I	Kegiatan Koordinasi	Kebutuhan ruang
1	2	3
Pemda yang terkait: Dinas Perkebunan Dinas Kehutanan Dinas Peternakan Dinas Pertambangan Dinas Perdagangan Dinas Tenaga Kerja	Pengawasan Pemeriksaan Kunjungan	Ruang kantor cabang: rg. Pimpinan: kepala wakil kepala rg. Sekretaris rg. Tamu rg. Staf Administrasi, Perencanaan & Pengembangan

		rg. Perpustakaan rg. Data rg. Rapat rg. Informasi teknologi industri rg. Humas rg. Utilitas dan servis rg. Panel komunikasi rg. Lavatory
1	2	3

Sumber: Analisa data penulis.

1.1.2. Konsep Program Kebutuhan ruang birokrasi

Kebutuhan ruang birokrasi adalah ruang dari kantor cabang perusahaan industri hanya berupa kantor yang dihuni oleh perusahaan untuk melaksanakan birokrasi, memberikan informasi perusahaan dan melaksanakan transaksi yang akan dihabiskan selanjutnya. Kebutuhan ruang perkantoran ini dapat diambil sampel 22 (dua puluh dua) perusahaan industri besar dan sedang dari sebanyak 223 perusahaan. Berikut dapat dilihat pada tabel 4.2.

Tabel: 4.2. Kebutuhan ruang birokrasi.

Perusahaan Industri	Kegiatan Birokrasi	Kebutuhan Ruang
1	2	3
1. PT. Laggam Star Amom, Kepri pengolahan ikan.	Kemajuan perusahaan	Kebutuhan ruang kantor cabang:
2. PT. Siak Putraman, Kepri, pengolah daging.	Mengadakan promosi	rg. Pimpinan:
3. PT. Lolita Tripal Mas, Bengkalis penolahan hasil perkebunan.	Melaporkan wujud perusahaan	Kepala
4. PT. Multi Sawit Eka, Bengkalis perkebunan sawit.	Membuat proposal	Wakil kepala
5. PT. Industri Plantation, Bengkalis sarana pertambangan.	Melaksanakan kegiatan perusahaan	rg. Sekretaris
6. PT. Riau Sakti, Inhil, Klp. Hibrida		rg. Tamu
7. PT. Duta Palma Nusantara, Kepri perkeb. & pengol. Coklat, Karet.		rg. Staf
8. PT. Alam Samudra Triperkasa, Tambak Udg. & Hochery, Batam.		Administrasi kantor
9. PT. Prawang Lumber Indust, Inhil kayu terpadu.		Promosi
10. PT. Snr Cukido Perkasa, Kepri & Batam, ternak babi.		Perencanaan
11. PT. Pulo Sambu, Inhil, mykgoreng		Pengembangan
12. PT. Suny Mas Prima Agung, Kepri perkeb. & pengolahan nanas		Pemasaran
13. PT. Bintang Perkasa, Kepri, peternakan & pengolahan daging		rg. Rapat
14. PT. Trakindo Traktor, P. Baru, alat berat traktor & tambang.		rg. Transaksi besar
15. PT. RAPP, Kampar, Bubur kertas,		Tamu
		Penjualan
		rg. Perpustakaan
		rg. Data
		rg. Informasi tek. Industri
		rg. Humas
		rg. Personalia
		rg. Pamer (demo)
		rg. Utilitas & servis
		rg. Panel komunikasi
		rg. Lavatory

minyak goreng & pulp. 16.PT.Surya Dumai Group, Bengkalis, Plywood & paper. 17.PT.IndahKiat,Bengk,Inhil,Inhul, P.baru, plywood,pulp&paper. 18.PT.Batam Indo, Batam, Elektro & pakaian jadi. 19.PT.CPI, P.Baru,Kepri,Bengk, Natuna, tambang myk bumi, bauk - sit & pengolahannya. 20.PT.CitraKarimunPerkasa.Tj.Balai Karimun&Kepri, doc kapal& galengan kapal. 21.P.T.Eraprima Natura Prima, Kep. Riau Industri Poly Aluminium Chlorida. 22.P.T.Sindo Mandiri, Kep. Riau pertambangan batu granit.		
Pemerintah Daerah Tk.I	Kegiatan	Kebutuhan Ruang
Badan Koordinasi Penanaman Modal Asing (BKPMMD) Dinas Perindustrian Badan Perizinan Daerah Badan Pajak Daerah	Mengurus bidang birokrasi perusahaan industri ke Pemda.	Ruang kantor cabang: rg. Pimpinan: kepala wakil kepala rg. Sekretaris rg. Tamu rg. Staf Administrasi Perencanaan Pengembangan rg. Perpustakaan rg. Data rg. Rapat rg. Informasi teknologi industri rg. Humas rg. Utilitas & servis rg. Panel komunikasi rg. Lavatory
1	2	3

Sumber: Analisa data penulis.

1.1.3. Konsep Program Kebutuhan ruang pendukung kantor bersama

Kebutuhan ruang pendukung adalah kebutuhan ruang yang berguna untuk melayani kantor bersama terutama pihak Pemda dan pihak perusahaan, yaitu:

- Program kebutuhan ruang transaksi kantor bersama (komersial)
- Program kebutuhan ruang informasi
- Program kebutuhan ruang operasional gedung kantor bersama
- Program kebutuhan ruang akomodasi

1.1.3.1. Program kebutuhan ruang transaksi kantor bersama

Ruang Transaksi atau komersial adalah ruang untuk penjualan hasil produk industri yang ada di Riau. Penjualan produk industri dapat dilakukan pada ruang pameran terbuka atau ruang pameran yang ada didalam kantor perusahaan industri. Pada pembahasan ruang transaksi hanya dibahas ruang transaksi terbuka, karena ruang transaksi besar sudah dibahas pada ruang kantor perusahaan industri. Berikut dapat dilihat pada tabel 4.3.

Tabel: 4.3. Kebutuhan ruang transaksi terbuka atau ruang komersial atau ruang pameran.

Perusahaan Industri	Kegiatan	Kebutuhan Ruang
Perusahaan Industri yang diambil sampel sebanyak 22 perusahaan dan pengusaha yang menyewa ruang pameran.	Transaksi/komersial/ruang pameran terbuka untuk masyarakat umum&klien perusahaan	Pameran Lobby rg. Informasi rg. Pamer terbuka/atrium/mall rg. Customer servis rg. Tunggu rg. Peralatan rg. Duduk dan Hall rg. Gudang dan bongkar muat rg. Utilitas dan servis rg. Karyawan rg. Pengelola pameran rg. Keamanan rg. Lavatory

Sumber : Analisa data penulis.

Kebutuhan ruang transaksi atau ruang komersial atau ruang pameran terbuka dapat dilaksanakan pada ruang servis di dalam kantor bersama. Ruang transaksi terbuka ini hanya berupa ruang pameran terbuka yang mirip dengan atrium.

1.1.3.2. Konsep program kebutuhan ruang informasi

Ruang informasi digunakan untuk memberikan informasi secara langsung mengenai perusahaan industri, baik itu berupa informasi bidang usaha maupun produk hasil dari bidang usaha industri. Berikut dapat dilihat pada tabel 4.4.

Tabel: 4.4. Kebutuhan ruang informasi.

1	Kegiatan	Kebutuhan Ruang
Perusahaan Industri Masyarakat umum Pengusaha Pemda	Informasi jaringan internet Jaringan telphon Customer servis	Kebutuhan ruang informasi rg. Informasi tek. jaringan internet rg. Telphon rg. Customer servis rg. Utilitas dan servis rg. Panel tek. komunikasi rg. Work shop rg. Host rg. Pimpinan Kepala Wakil kepala

		rg. Sekertaris rg. Tamu rg. Staf Pengembangan, perencanaan, sarana dan prasarana teknik rg. Rapat rg. Pengelola rg. Data atau perpustakaan rg. Audiovisual rg. Lavatory
1	2	3

Sumber : Analisa data penulis.

Informasi ini dapat disalurkan ke seluruh ruang perkantoran pemerintah daerah dan kantor perusahaan industri yang saling berhubungan. Setelah itu dapat disalurkan keluar gedung perkantoran melalui jaringan internet yang dibantu dengan menara pemancar di atas gedung.

1.1.3.3. Konsep program kebutuhan ruang operasional gedung perkantoran

Ruang operasional gedung perkantoran adalah ruang kantor yang mengurus gedung kantor bersama atau dengan kata lain pengelola gedung perkantoran. Tugas operasional ini adalah bertanggung jawab untuk mengurus kebutuhan gedung dan perawatannya yang hal ini diawasi oleh perusahaan industri sebagai pemilik bangunan, dapat dilihat pada tabel 4.5.

Tabel: 4.5. Kebutuhan ruang operasional gedung perkantoran

Ruang Operasional	Kegiatan	Kebutuhan Ruang
Yang diawali oleh perusahaan industri.	Perawatan gedung kantor bersama Melayani perusahaan industri Administrasi kantor bersama	Kebutuhan ruang kantor rg. Pimpinan Kepala Wakil kepala rg. Sekertaris rg. Tamu rg. Rapat rg. Staf Administrasi sarana & prasarana rg. Sidang rg. Mushola rg. Serba guna rg. Seminar rg. Sidang utama rg. Audiovisual rg. Humas rg. Rapat umum (utama) rg. Panel elektronik rg. Work shop rg. Informasi tek. industri rg. Perpustakaan dan data rg. Gudang rg. Loker (utk penitip. brg. kywn)

		rg Utilitas dan servis rg Keamanan rg Kontrol rg MEE rg Lavatory
--	--	--

Sumber : Analisa data penulis.

1.1.3.4. Konsep program kebutuhan ruang akomodasi

Ruang akomodasi digunakan oleh perusahaan industri, Pemda dan masyarakat umum yang berkunjung ke kantor bersama. Berikut dapat dilihat pada tabel 4.6.

Tabel: 4.6. Kebutuhan ruang pelayanan atau akomodasi

Pelayanan akomodasi	Kegiatan	Kebutuhan ruang
Biro perjalanan Sarana olahraga Pos dan Bank mini Supermarket mini Cafe dan restaurant Hotel mini	Melayani karyawan perusahaan industri, pemerintah daerah, klien, dan masyarakat umum	Kebutuhan ruang akomodasi rg. Tour travel/ Biro perjalanan Laut, udara dan darat. rg. Sarana olahraga r. fitnes r. sauna kolam renang/swimming pool lapangan tennis lapangan golf lapangan badminton rg. Pos dan Bank mini kantor pos pembantu Bank cabang pembantu ATM (Automatic Teller Machine) rg. Supermarket mini rg. Cafe dan restaurant rg. Utilitas dan servis rg. Gudang rg. Lavatory

Sumber : Analisa data penulis.

Kebutuhan ruang pelayanan memberikan fasilitas, melengkapi, dan melayani unit-unit bangunan baik didalam bangunan maupun diluar bangunan.

1.2. Konsep Pengelompokan Ruang

Pengelompokan ruang yang berdasarkan organisasi ruang, sifat kegiatan, pengelompokan ruang horizontal dan pengelompokan ruang vertikal di kantor bersama.

1.2.1. Organisasi ruang

Organisasi ruang bangunan diambil berdasarkan organisasi kegiatan pada bangunan, yaitu:

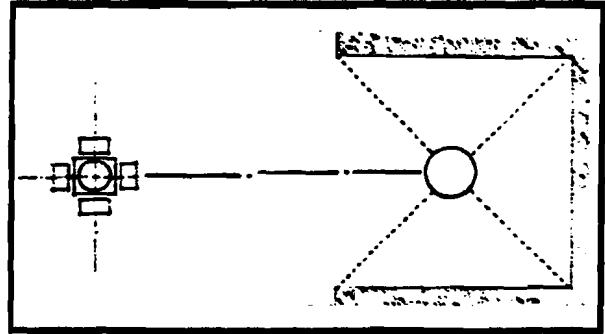
- Organisasi ruang yang dikelompokkan berdasarkan kegiatan yang sejenis, kemudahan pencapaian dan pelayanan.
- Ruang gabungan dibentuk berdasarkan kegiatan yang sama.

Bentuk-bentuk organisasi ruang yang sesuai dengan kriteria diatas yang dapat mendukung kegiatan koordinasi dan birokrasi adalah organisasi ruang yang sangat efektif dan efisien, yang merupakan citra keberadaan kantor bersama.

Bentuk-bentuk organisasi ruang itu adalah:

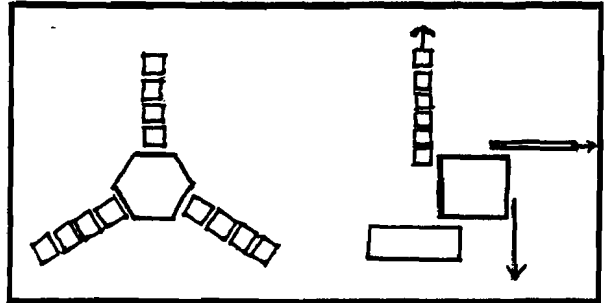
a. Organisasi ruang terpusat

Pada organisasi ruang ini kegiatan bangunan berada dipusat bangunan yang merupakan kegiatan utama, dari pusat bangunan ini dapat menjangkau keseluruhan ruang bangunan.



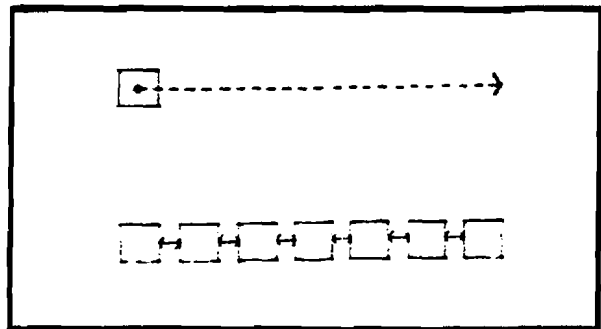
b. Organisasi ruang radial

Terdapatnya lengan-lengan radial yang jauh dari pusatnya. Biasanya kegiatan-kegiatan pada bangunan dibedakan menurut fungsinya.



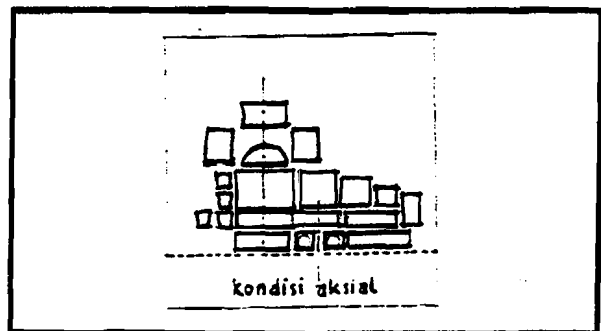
c. Organisasi ruang linier

Pengulangan ruang-ruang yang mirip bentuk dan ukurannya. Kegiatan-kegiatan pada bangunan terpisah dengan ruang lainnya, tanpa ada pusat yang menyatukannya.



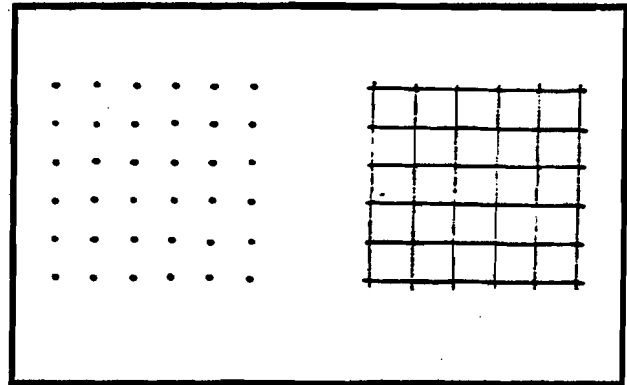
d. Organisasi ruang cluster

Tidak ada tempat utama yang terkandung dalam organisasi cluster (tidak ada pusat), jadi signifikansi sebuah ruang harus ditegaskan lagi oleh ukuran, bentuk atau orientasi didalam pola cluster.



e. Organisasi ruang grid

Hubungan ruang pada pola grid sama dengan pola lainnya, walaupun berbeda fungsi, bentuk dan ukurannya. Organisasi grid biasanya digunakan untuk sistem struktur rangka dalam kawasan grid dan modul-modul untuk menggambar.



Organisasi ruang yang sesuai dengan kriteria diatas adalah *organisasi ruang terpusat*, karena dapat dikelompokkan dengan ruang sejenis dan kemudahan pencapaian ruang.

1.2.2. Sifat kegiatan

Sifat kegiatan dibagi antar zone kegiatan, yaitu:

a. Zone publik

Terdiri dari kelompok kegiatan pendukung bangunan kantor bersama, yaitu:

- Kelompok kegiatan transaksi kantor bersama atau ruang pameran terbuka (komersial).
- Kelompok kegiatan informasi.
- Kelompok kegiatan akomodasi.

b. Zone semi publik

Kelompok kegiatan pengelola atau operasional gedung perkantoran.

c. Zone semi privat

Terdiri dari kelompok kegiatan utama di kantor bersama.

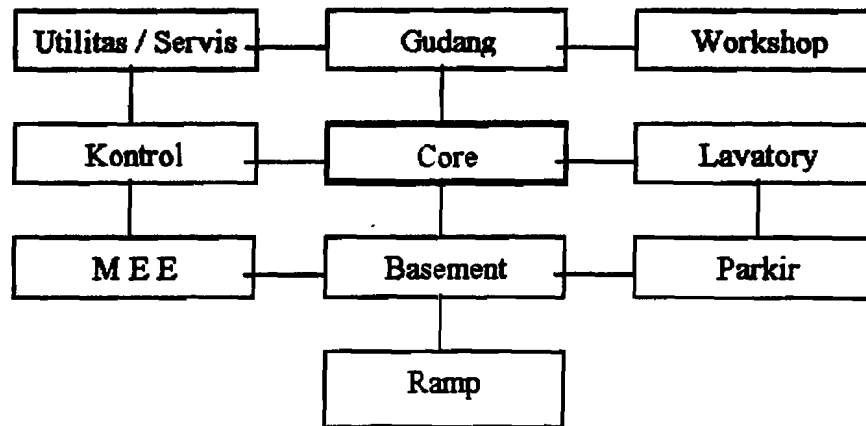
- Kelompok kegiatan koordinasi (kantor Pemda Tk. I).
- Kelompok kegiatan birokrasi (kantor perusahaan industri).

1.2.3. Pengelompokan ruang horizontal

Pengelompokan ruang didasari oleh luasan lahan/site, kegiatan dan kebutuhan ruang kantor bersama yang dikelompokkan menurut sifat kegiatan antar zone kegiatan. Luas lahan/site yang ada hanya 35.000 (3,5 hektar). Untuk menyesuaikan dengan luas lahan, maka organisasi ruang yang diambil adalah *organisasi ruang terpusat/memusat* yang tidak banyak memakan lahan, dapat dikelompokkan dengan ruang sejenis dan mudah pencapaian. Pengelompokan ini juga disesuaikan dengan organisasi ruang memusat yang

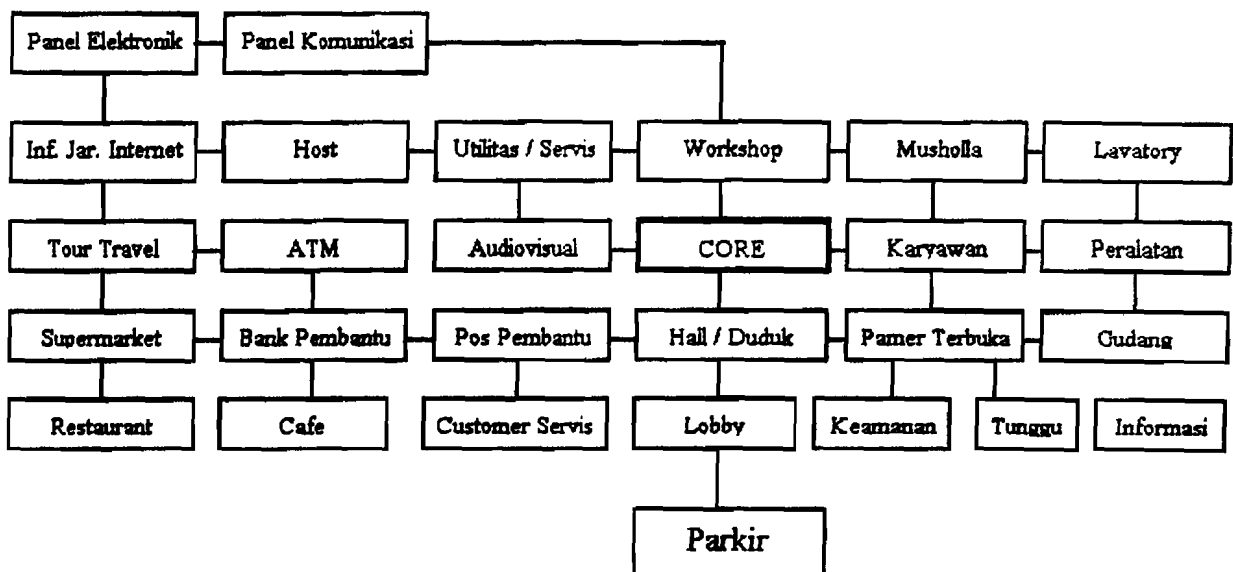
diambil sebagai organisasi ruang perancangan kantor bersama dan pusat itu nantinya dapat menjangkau daerah-daerah lain di dalam bangunan. Pembagian zone ini terdiri dari zone publik, zone semi publik, dan zone privat.

2. Zone publik, terdiri dari ruang basement, transaksi terbuka, informasi dan akomodasi.



Gambar : 4.8. Zone publik Basement.

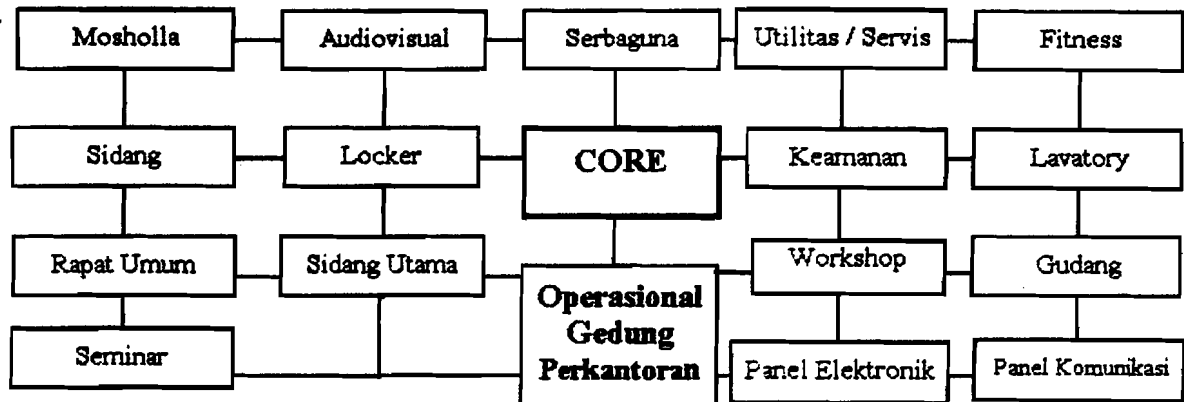
Sumber : Analisa data penulis.



Gambar : 4.9. Zone publik akomodasi dan informasi.

Sumber : Analisa data penulis.

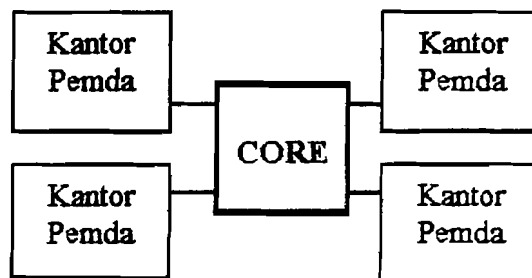
b. Zone semi publik terdiri dari ruang operasional gedung perkantoran



Gambar : 4.10. Zone semi publik.

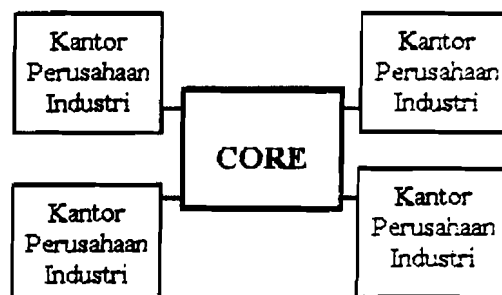
Sumber : Analisa data penulis.

c. Zone privat, terdiri dari ruang kantor perusahaan industri dan pemerintah daerah Tk.I



Gambar : 4.11. Zone kantor pemda.

Sumber : Analisa data penulis.

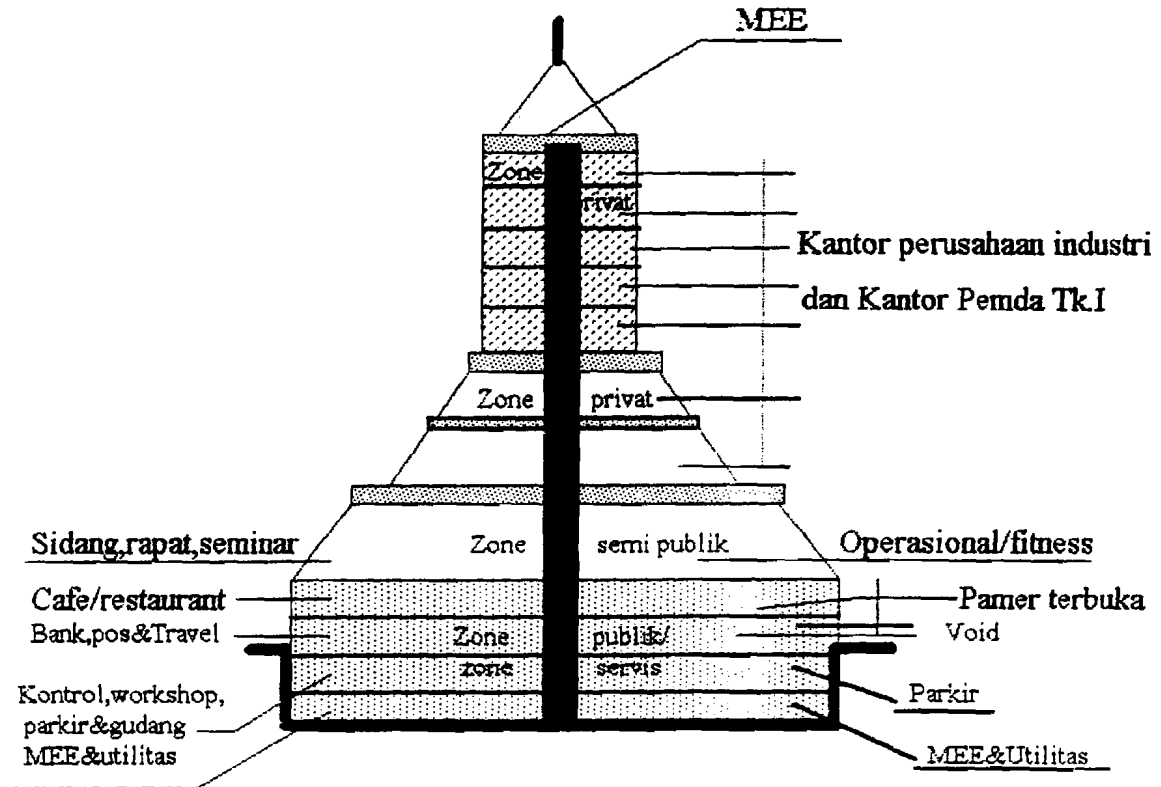


Gambar : 4.12. Zone kantor perusahaan industri.

Sumber : Analisa data penulis.

1.2.4. Pengelompokan ruang vertikal

Pengelompokan ruang yang dilihat dari bentuk bangunan vertikal yang dibagi menjadi beberapa zone, yang dapat dilihat pada gambar 4.13.



Gambar: 4.13. Contoh Pengelompokan gedung perkantoran.

Sumber: Analisa data penulis.

Pengelompokan ruang vertikal ini, berdasarkan pengelompokan ruang horizontal yaitu, zone publik/zone semi publik dan zone privat yang nantinya akan diterapkan pada desain bangunan.

1.3. Konsep Besaran Ruang

Kebutuhan besaran ruang yang digunakan pada kantor bersama diambil dari standart besaran ruang,⁴² standart besaran ruang hasil survey dan asumsi-asumsi dari pemakai ruang bangunan. Kebutuhan besaran ruang dapat dilihat pada tabel 4.7, dibawah ini.

⁴²) De Chihara, Joseph, et. al, Time Saver Standart For Building Types, Mc. Graw hill International Book Co. New York, tahun 1993, dan Earnst Neufert, Data Arsitek II, Alih bahasa Ir. Sjamsu Amril, Penerbit Erlangga Jakarta, Indonesia, tahun 1991.

Tabel: 4.7. Kebutuhan besaran ruang ruang kantor bersama

Ruang kantor Pernda Tk.I	Unit/orang	Luas unit(M ²)	Analisis	Jlh(M ²) Akhir
1	2	3	4	5
Ruang kantor cabang:				
rg. Pimpinan:				
kepala	7 unit	25	7 x 25	175
wakil kepala	7 unit	20	7 x 20	140
rg. Seketaris	7 unit	12	7 x 12	84
rg. Tamu	7 unit	16	7 x 16	112
rg. Staf: Administ, Perencan, Pengemb	7 unit	30	7 x 30	210
rg. Perpustakaan & Data	7 unit	40	7 x 40	280
rg. Rapat	7 unit	30	7 x 30	210
rg. Informasi teknologi industri	7 unit	15	7 x 15	105
rg. Humas	7 unit	12	7 x 12	84
rg. Panel komunikasi	7 unit	6	7 x 6	42
Ruang kantor perusahaan industri				
	2	3	4	5
Kebutuhan ruang kantor cabang:				
rg. Pimpinan:				
Kepala	22 unit	25	22x25	550
Wakil kepala	22 unit	20	22x20	440
rg. Seketaris	22 unit	12	22x12	264
rg. Tamu	22 unit	16	22x16	352
rg. Staf: Admit, ktr, Proms, Perenc. Pengembangan & Pemasaran.	22 unit	50	22x50	1100
rg. Rapat	22 unit	30	22x30	660
rg. Transaksi besar (Penjualan).	22 unit	20	22x20	440
rg. Perpustakaan & Data	22 unit	40	22x40	880
rg. Informasi tek. Industri.	22 unit	20	22x20	440
rg. Humas	22 unit	15	22x15	330
rg. Personalia	22 unit	15	22x15	330
rg. Pamer (demo)	22 unit	40	22x40	880
rg. Panel komunikasi	22 unit	6	22x6	132
Ruang kantor Pemda utk birokrasi				
	2	3	4	5
Ruang kantor cabang:				
rg. Pimpinan:				
kepala	3 unit	25	3x25	75
wakil kepala	3 unit	20	3x20	60
rg. Seketaris	3 unit	12	3x12	36
rg. Tamu	3 unit	16	3x16	48
rg. Staf: Admint, Perenc, Pengembang	3 unit	40	3x40	120
rg. Perpustakaan & Data	3 unit	40	3x40	120
rg. Rapat	3 unit	30	3x30	90
rg. Informasi teknologi industri	3 unit	20	3x20	60
rg. Humas	3 unit	15	3x15	45
rg. Panel komunikasi	3 unit	6	3x6	18
Ruang pamer terbuka				
	2	3	4	5
Pameran :				
Lobby	100.org	1.6 /org	100x1,6	160
rg. Informasi	3 unit	3 M ² /org	3x3	9
rg. Pamer terbuka/atrium	150 unit	9 M ² /stand	150x9	1350
rg. Peralatan	1 unit	32	1x32	32
rg. Duduk dan Hall	500 unit	0,36 M ² /org	500x0,36	180
rg. Gudang dan bongkar muat	2 unit	32	2x32	64
rg. Karyawan	400.org	0,5 M ² /org	400x0,5	200

BAB IV

rg. Pengelola pameran	100.org	1 M ² /org	100x1	100
rg. Keamanan	2 unit	30	2x30	60
Ruang informasi	2	3	4	5
Kebutuhan ruang informasi:				
rg. Informasi tek. jaringan internet	1 unit	40	1x40	40
rg. Telphon	1 unit	30	1x30	30
rg. Customer servis	2 unit	12	2x12	24
rg. Panel tek. komunikasi	1 unit	6	1x6	6
rg. Work shop	1 unit	30	1x30	30
rg. Host	1 unit	20	1x20	20
rg. Pimpinan				
Kepala	1 unit	25	1x25	25
Wakil kepala	1 unit	20	1x20	20
rg. Sekertaris	1 unit	15	1x15	15
rg. Tamu	1 unit	16	1x16	16
rg. Staf: Pengembangan, perencanaan sarana dan prasarana teknik	1 unit	40	1x40	40
rg. Rapat	1 unit	40	1x40	40
rg. Perpustakaan & Data	1 unit	40	1x40	40
rg. Audiovisual	1 unit	20	1x20	20
Ruang operasional gdg perkantoran	2	3	4	5
Kebutuhan ruang kantor:				
rg. Pimpinan				
Kepala	1 unit	25	1x25	25
Wakil kepala	1 unit	20	1x20	20
rg. Sekertaris	1 unit	12	1x12	12
rg. Tamu	1 unit	16	1x16	16
rg. Rapat	1 unit	40	1x40	40
rg. Staf: Admit. sarana & prasarana	1 unit	30	1x30	30
rg. Sidang	100.org	0,5 M ² /org	100x0,5	50
rg. Mushola	100.org	1,6 M ² /org	100x1,6	160
rg. Serba guna	1 unit	200	1x200	200
rg. Seminar	500.org	0,5 M ² /org	500x0,5	250
rg. Sidang utama	250.org	0,5 M ² /org	250x0,5	125
rg. Audiovisual	1 unit	25	1x25	25
rg. Humas	1 unit	15	1x15	15
rg. Rapat umum (utama)	300.org	0,5 M ² /org	300x0,5	150
rg. Panel elektronik	1 unit	12	1x12	12
rg. Work shop	1 unit	30	1x30	30
rg. Informasi tek. industri	1 unit	20	1x20	20
rg. Perpustakaan dan data	1 unit	40	1x40	40
rg. Gudang	1 unit	30	1x30	30
rg. Loker (utk penitip. brg. kywn)	2500.org	0,032 M ² /org	2500x0,03	80
rg. Keamanan	2 unit	20	2x20	40
rg. Kontrol	1 unit	25	1x25	25
rg. MEE	2 unit	100	2x100	200
Ruang akomodasi	2	3	4	5
Kebutuhan ruang akomodasi				
rg. Tour travel/ Biro perjalanan Laut, udara dan darat.	3 unit	16	3x16	48
rg. Sarana olahraga	1 unit	50	1x50	50
r. fitnes				
lapangan tennis				
lapangan golf				
lapangan badminton				
swimming pool				

rg. Basement (parkir mobil&motor)	100.u.mbl 500.u.mtr	12,5 1,5	100x12,5 500x1,5	1250 750
rg. Pos dan Bank mini				
kantor pos pembantu	1 unit	42	1x42	42
Bank cabang pembantu	5 unit	56	5x56	280
ATM	10 unit	4	10x4	40
rg. Supermarket mini	1 unit	150	1x150	150
rg. Cafe dan restaurant	2 unit	100	2x100	200
rg. Utilitas dan servis	10 unit/Lt	3x14 Lt = 42	10x42	420
	2 unit/Lt	8x4 Lt = 32	2x32	64
	2 unit/Lt	2,4x14Lt=33,6	2x33,6	67,2
rg. Gudang	2 unit	25	2x25	50
rg. Lavatory	9 unit/Lt	12	9x12	108
	8 unit/Lt	12x12Lt=144	144x8	1152
	4 unit/Lt	16x4Lt=64	64x4	256
rg. Workshop	2 unit	72	2x72	144
rg. Gudang	2 unit	55	2x55	110
Bak sampah	4 unit	9	4x9	36
rg. Genset	1 unit	100	1x100	100

Sumber : Analisa data penulis, data arsitek II dan time saver standart for building.

2. Konsep Persyaratan Ruang

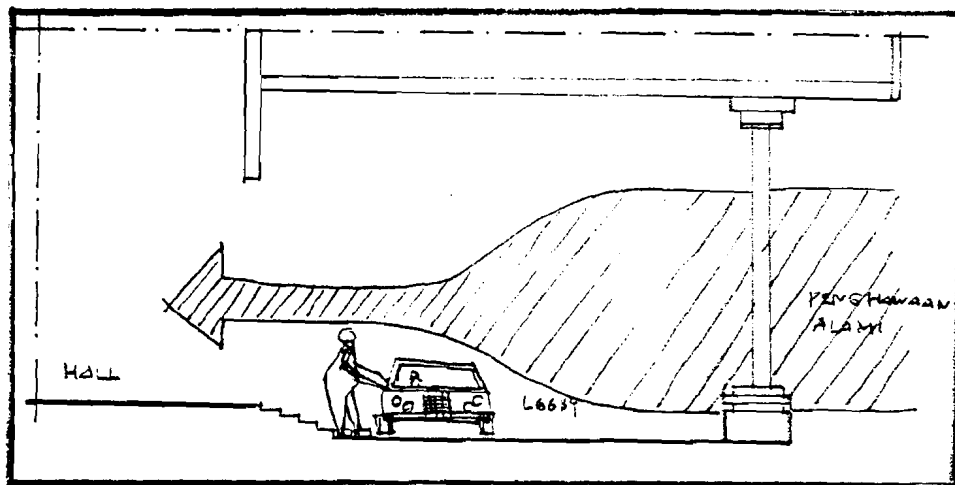
Konsep persyaratan ruang adalah konsep penghawaan, pencahayaan, sirkulasi dalam bangunan.

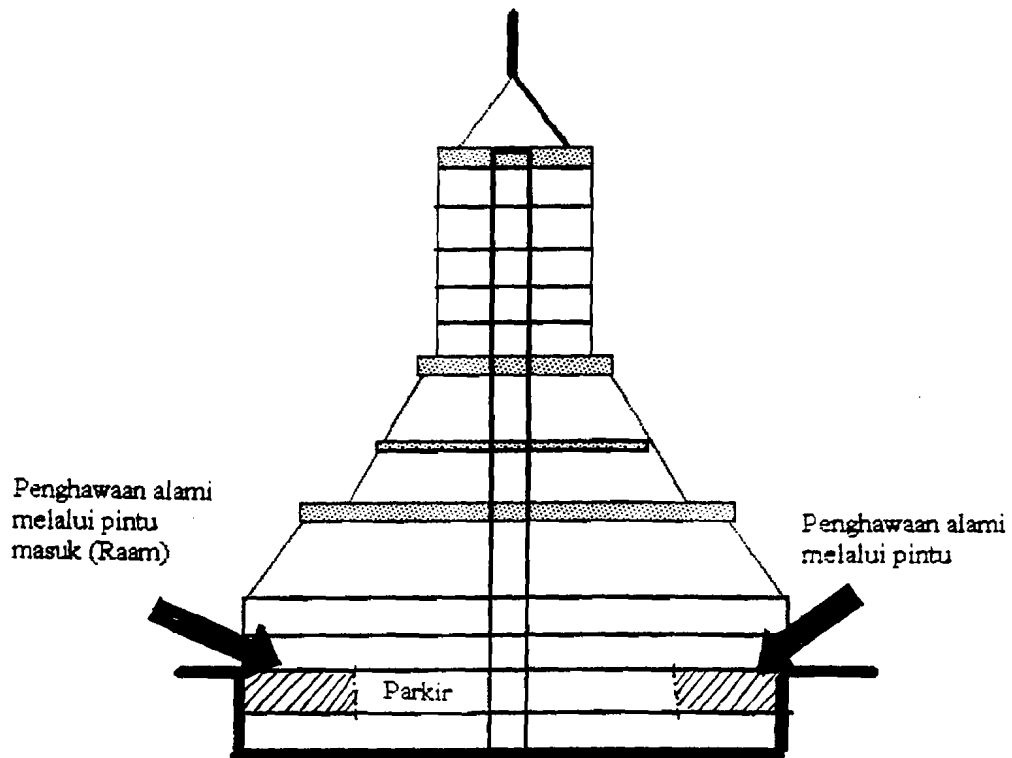
2.1. Konsep penghawaan

Konsep penghawaan yang digunakan adalah kombinasi dari penghawaan buatan dengan penghawaan alami, yaitu:

2.1.1. Penghawaan alami

Penghawaan alami digunakan seoptimal mungkin terutama untuk ruang-ruang yang tidak menuntut kondisi tertentu (kondisi tidak stabil), contoh pada ruang gudang peralatan, lobby dan parkir, dapat dilihat pada gambar 4.14.





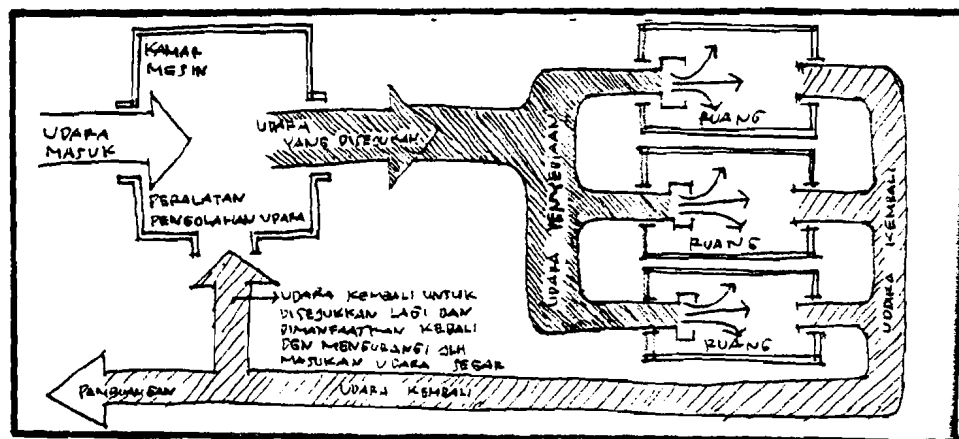
Gambar : 4.14. Penghawaan alami sketsa dan pada bangunan.

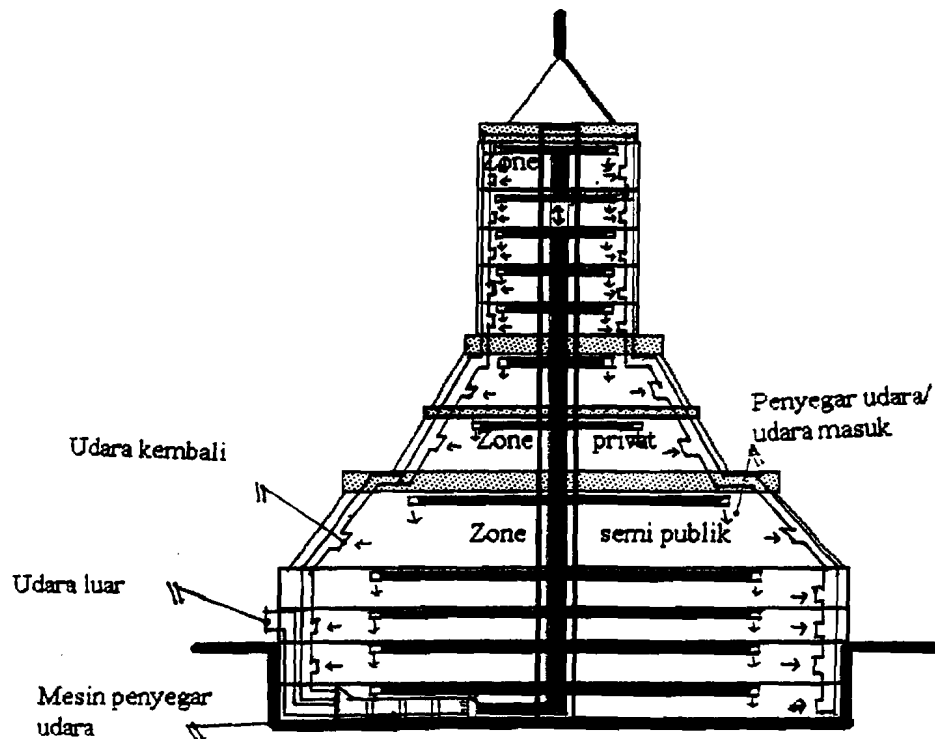
Sumber : Analisa data penulis.

Penghawaan alami ini memanfaatkan kelebihan dari udara luar yang mendukung kenyamanan ruang dan pergantian udara pengatur sistem ventilasi bila hal diatas tidak memungkinkan, maka digunakan sistem penghawaan buatan.

2.1.2. Penghawaan buatan

Penghawaan buatan digunakan terutama untuk ruang-ruang yang membutuhkan kondisi konstan dan tertentu seperti ruang pameran tertutup, ruang kantor Pemda, ruang kantor perusahaan industri, ruang operasional gedung perkantoran, ruang informasi dan ruang akomodasi, dapat dilihat pada gambar 4.15.





Gambar : 4.15. Penghawaan buatan (AC) sketsa dan pada bangunan.

Sumber : Pengantar arsitektur, James C. Snyder.

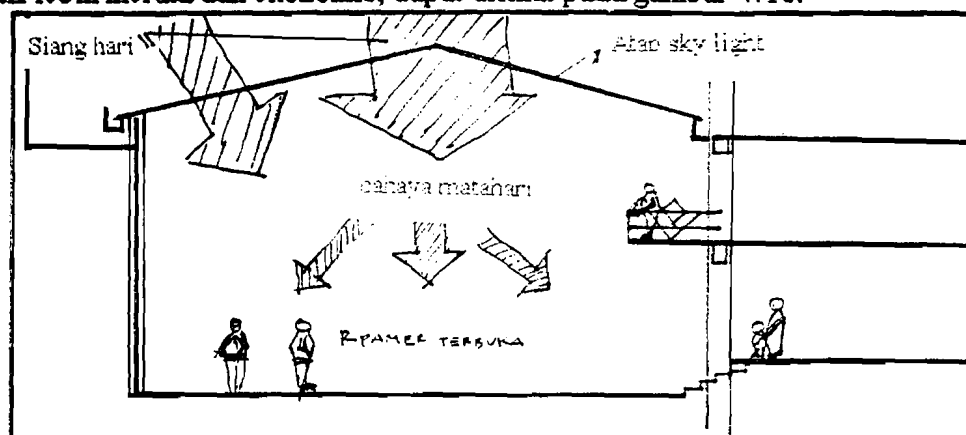
Sistem penghawaan ini menggunakan AC central sebagai alat pengkondisian udara dan tidak memerlukan bukaan dan sesuai dengan ruang pada kantor bersama.

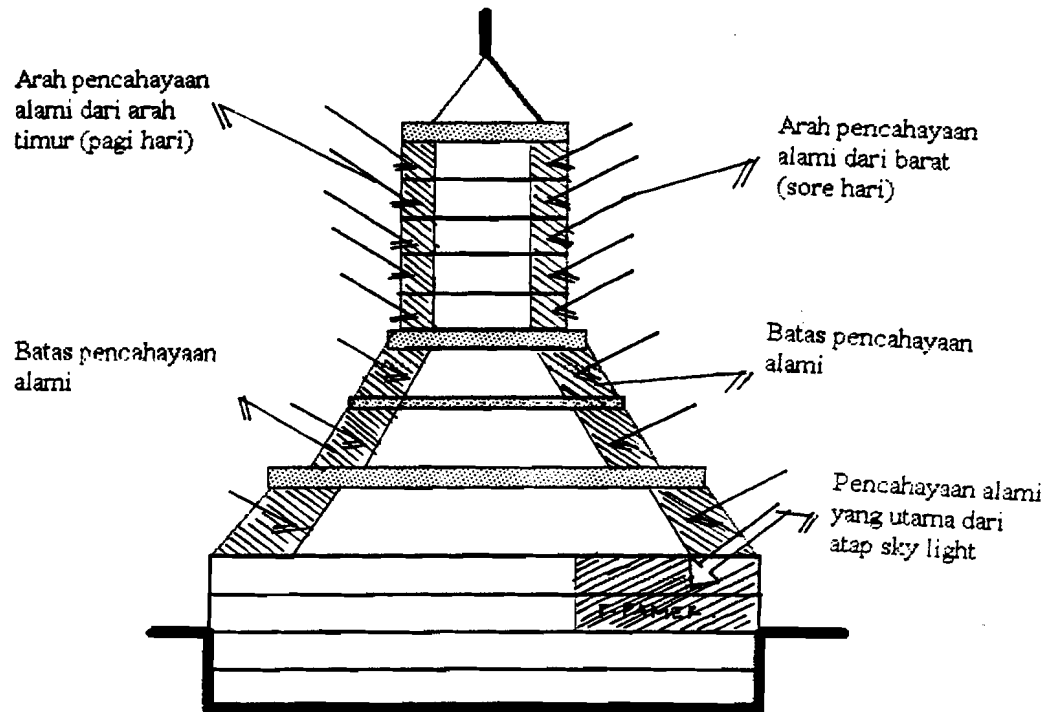
2.2. Konsep pencahayaan

Konsep pencahayaan yang digunakan adalah pencahayaan alami dan pencahayaan buatan, yaitu:

2.2.1. Pencahayaan alami

Pemanfaatan cahaya alami disiang hari memiliki beberapa keuntungan, yaitu cahaya relatif lebih merata dan ekonomis, dapat dilihat pada gambar 4.16.





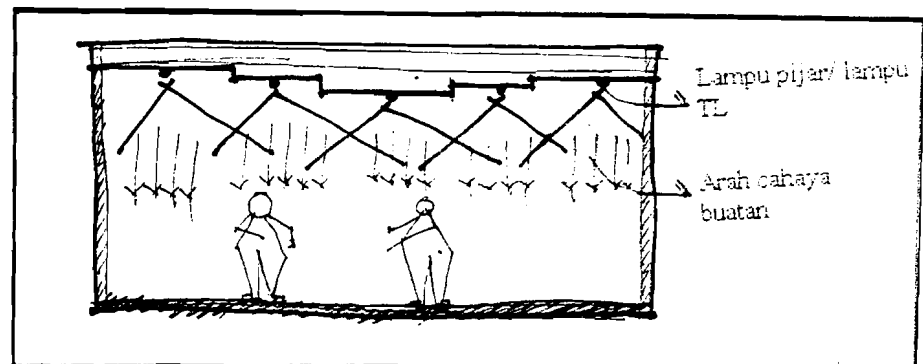
Gambar : 4.16. *Pencahayaan alami sketsa dan pada bangunan.*

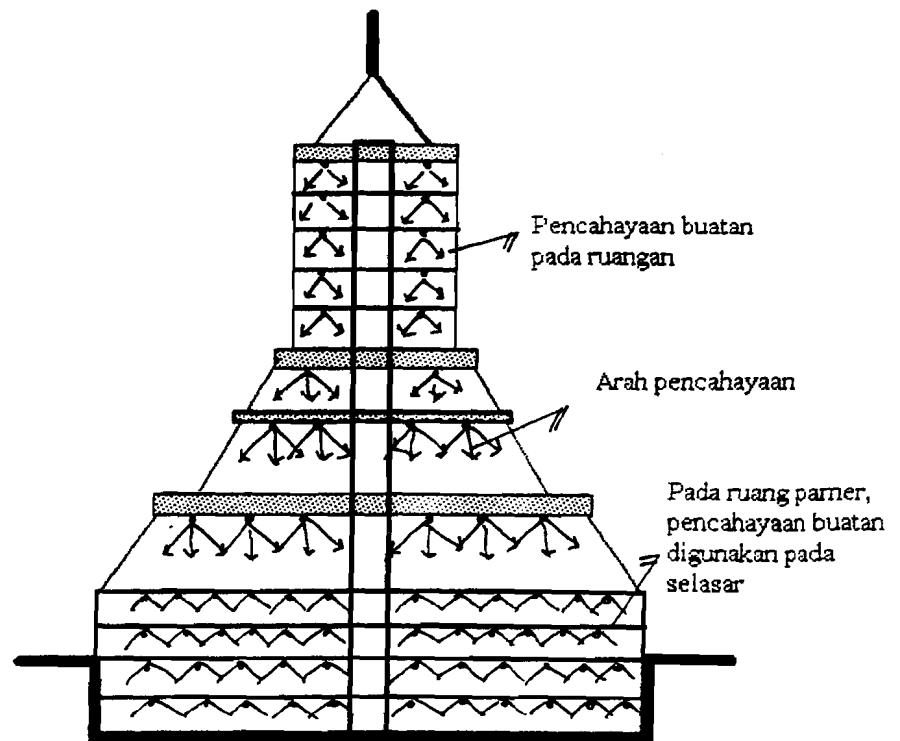
Sumber : Analisa data penulis.

Namun ada kelemahan pencahayaan alami, antara lain arah datang sinar atau cahaya matahari selalu berubah-ubah dan intensitasnya tidak tetap. Pencahayaan alami dapat digunakan pada ruang pameran terbuka melalui atap sky light (atap transparan).

2.2.2. Pencahayaan buatan

Pencahayaan buatan digunakan pada malam hari atau siang hari dimana pencahayaan ini untuk ruang-ruang yang tertutup oleh cahaya matahari, misalnya ruang basement dan penggunaan lorong. Pencahayaan buatan berasal dari lampu pijar, lampu TL dan lampu hias yang ada pada ruang-ruang tertentu, misalnya ruang haal, ruang seminar umum dan ruang sidang umum, dapat dilihat pada gambar 4.17.





Gambar : 4.17. *Pencahayaan buatan dari lampu pijar sketsa dan pada bangunan.*
 Sumber : Analisa data penulis.

Keuntungannya dapat digunakan sesuai dengan keperluan yang dibutuhkan.

2.3. Konsep sirkulasi

Sirkulasi dibedakan menurut:

a. Menurut arah tujuan:

- Vertikal= tangga, raam, lift dll.
- Horizontal= hall, selasar, koridor dll.

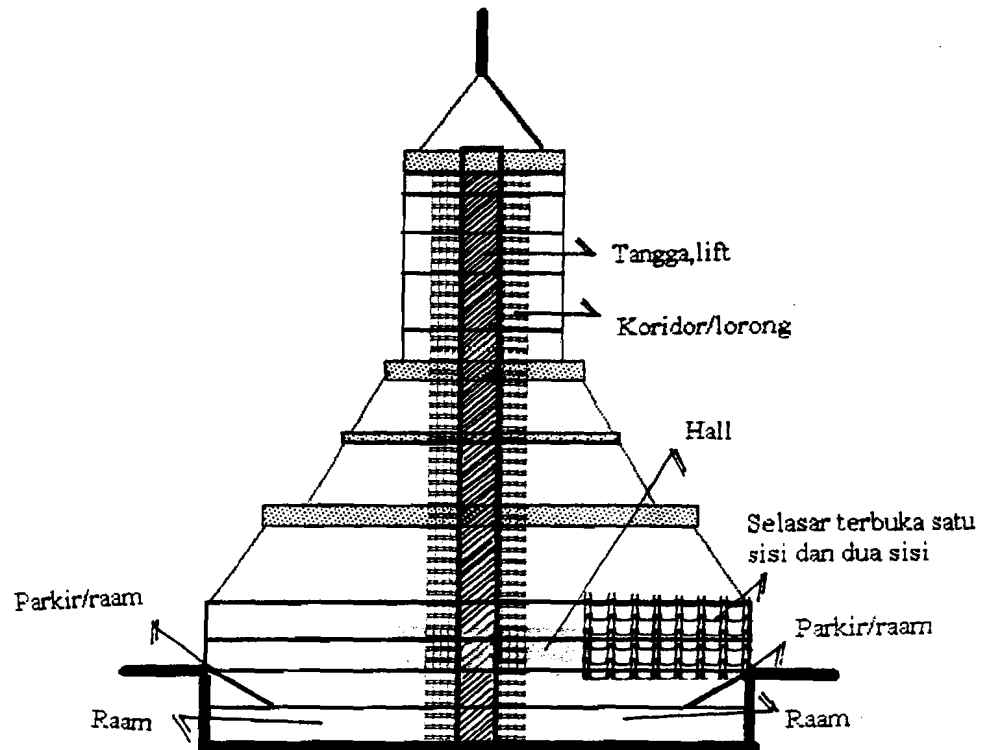
b. Menurut kepentingannya:

- Primer = menghubungkan ruang satu dengan ruang lain (sirkulasi tertutup dua sisi/lorong).
- Sekunder= pergerakan dari objek satu ke objek lain (sirkulasi terbuka satu sisi dan dua sisi).

c. Menurut objek pelaku:

- Pegawai kantor pemda Tk.I
- Karyawan kantor perusahaan industri.
- Pengunjung (masyarakat, pengelola dan klien bisnis).

- Pengelola gedung perkantoran.



Gambar : 4.18. Sirkulasi dalam bangunan menurut kepentingan dan objek pelaku.

Sumber : Analisa data penulis.

Sirkulasi dalam bangunan ditata seefisien mungkin, sehingga mampu mendukung kelancaran, serta dihindari adanya dead end space (sirkulasi yang mati pada akhir luasan atau ruang).

3. Konsep Pengendalian Gedung

Konsep pengendalian gedung adalah pencegahan bahaya kebakaran, mekanikal dan elektrik, sanitasi dan drainase, yaitu:

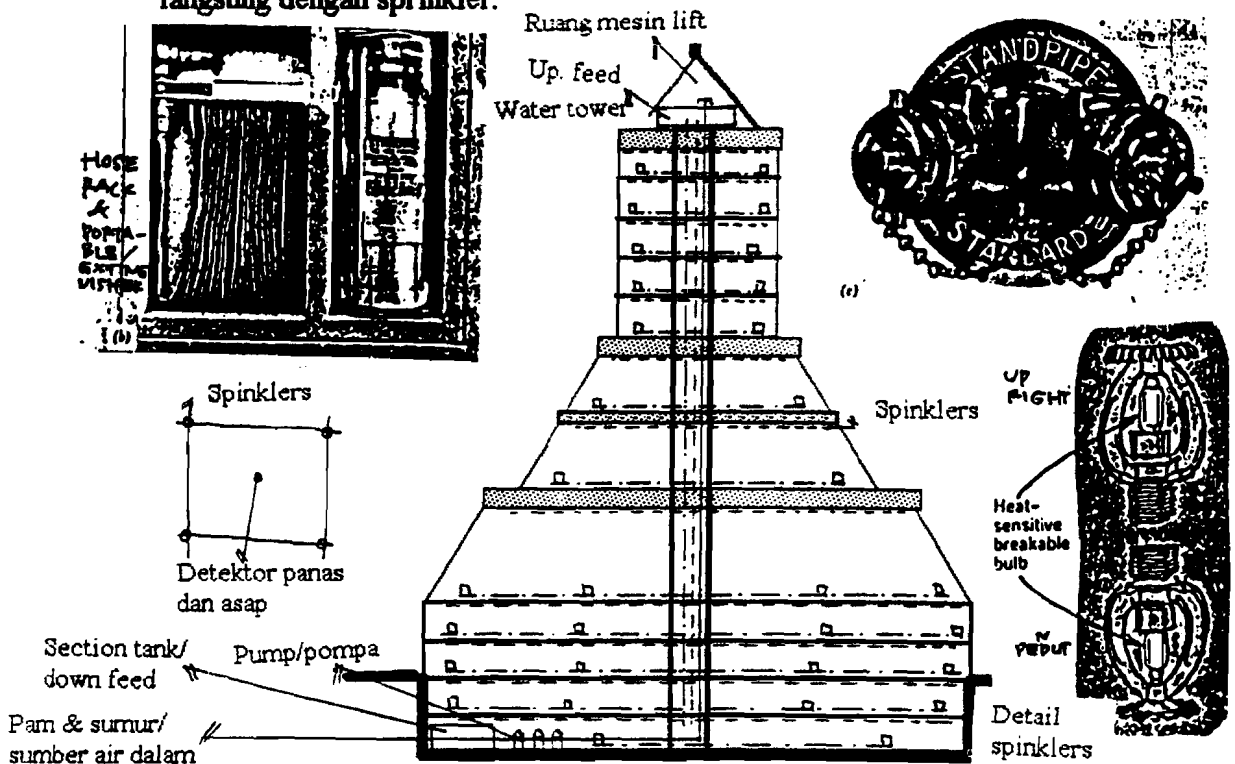
3.1. Pencegahan bahaya kebakaran

Ada dua pembahasan pada pencegahan bahaya kebakaran:

a. Pencegahan aktif

- Menggunakan alat pemadam kebakaran portable (extinguisher) yang perletakkannya setiap 20-30 M.
- Hidrant mampu memadamkan api seluas 800 M²/ unitnya.
- Sprinkler yang diletakkan pada plafon dengan daya pemadam 25 M² untuk setiap unit dan masing-masing unit berjarak 9 M.

- Fire alarm untuk mendeteksi panas, detektor asap dan biasanya dihubungkan langsung dengan sprinkler.



Gambar : 4.19. Pencegahan bahaya kebakaran sketsa dan pada bangunan.
 Sumber : Analisa data penulis dan bahan kuliah Utilitas.

b. Pencegahan pasif

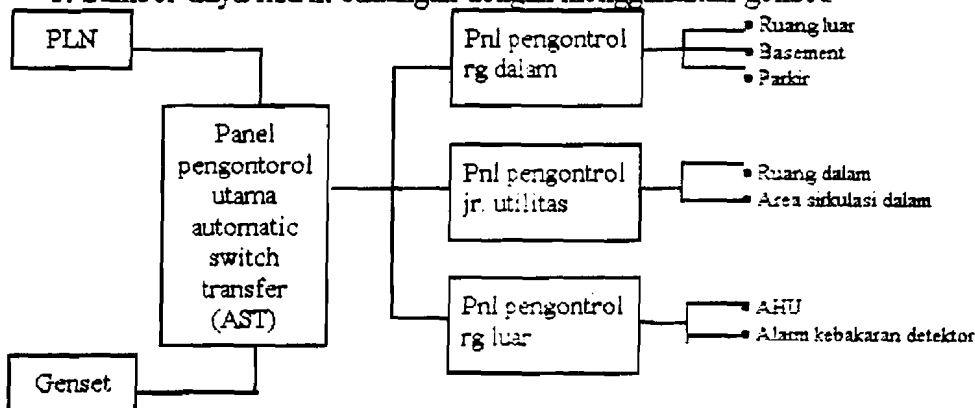
- Disediakan tangga darurat.
- Koridor dengan lebar minimum 2 M.
- Penerangan darurat.

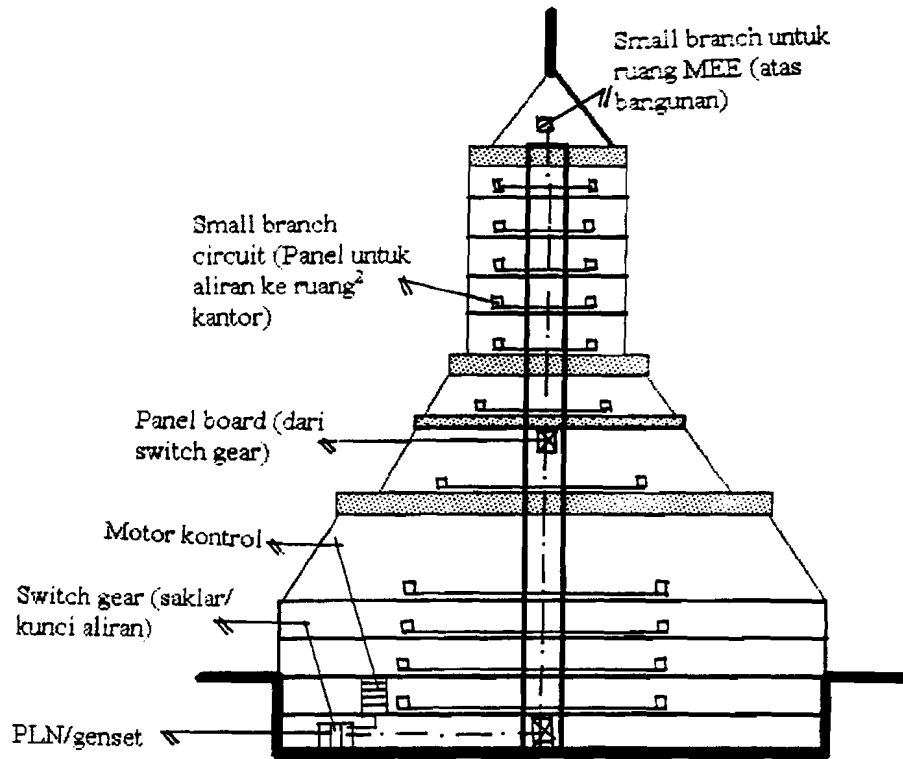
3.2. Mekanikal dan elektrikal

Penggunaan arus listrik pada bangunan , yaitu:

a. Sumber daya listrik utama dengan menggunakan jasa PLN.

b. Sumber daya listrik cadangan dengan menggunakan genset





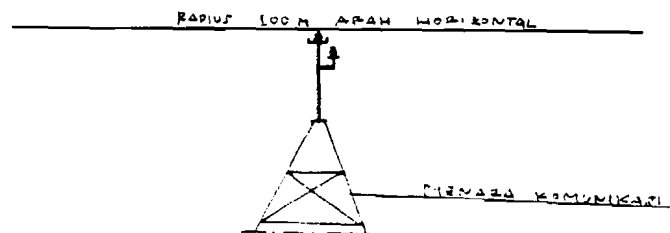
Gambar : 4.20. Mekanikal Elektrikal sketsa dan pada bangunan.

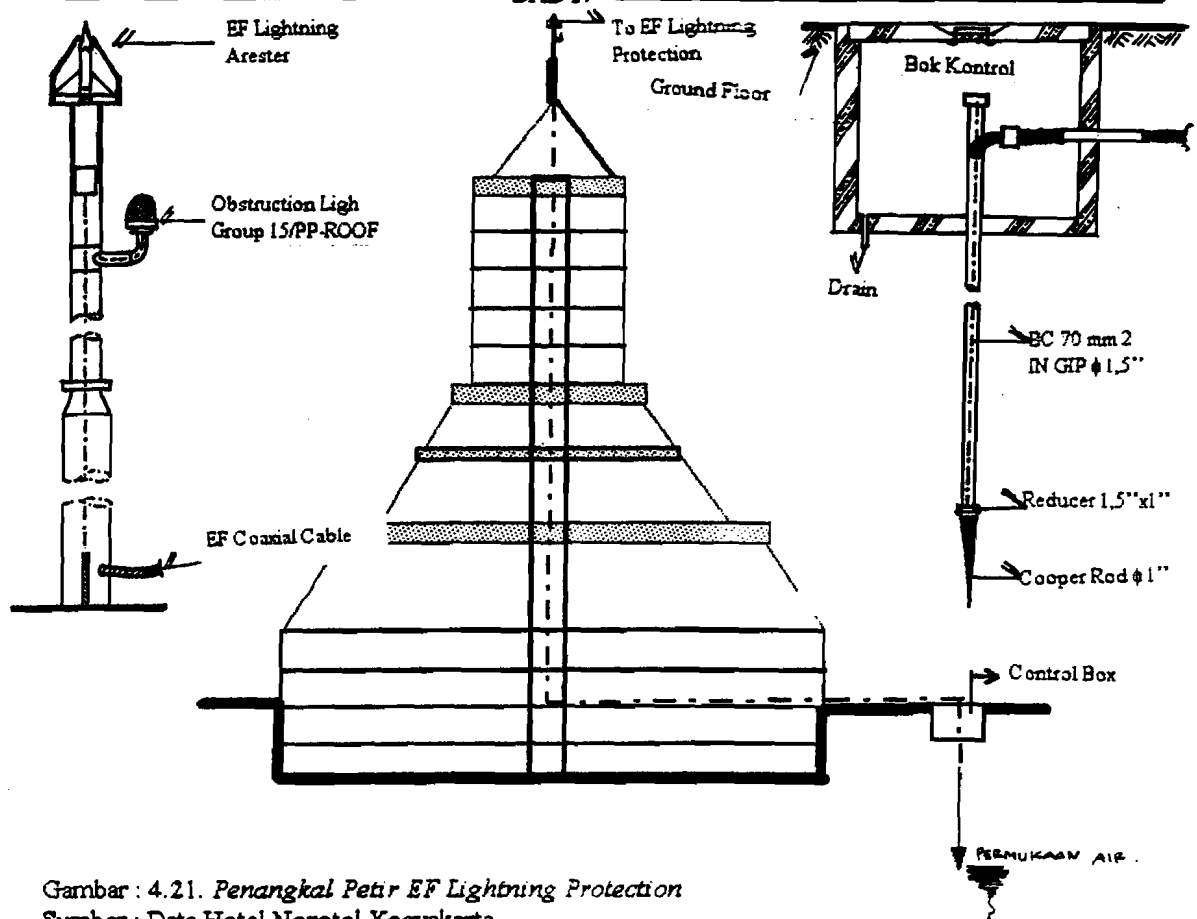
Sumber : Analisa data penulis dan bahan kuliah Utilitas.

Sumber tenaga listrik dari PLN digunakan sebagai sumber utama, sedangkan cadangan digunakan genset. Genset akan hidup secara otomatis apabila listrik dari PLN padam.

3.3. Penangkal petir

Penangkal petir yang digunakan adalah sistem EF Lightning protection yang dapat menangkap petir secara horizontal sengan jarak radius 100 meter. Penangkal petir ini sangat efektif digunakan pada bangunan berlantai banyak dibandingkan dengan cara Faraday, karena cara faraday banyak menggunakan tiang-tiang penangkal petir sedangkan cara EF Lightning protection hanya menggunakan satu tiang penangkal petir yang dapat dilihat pada gambar 4.21.





Gambar : 4.21. Penangkal Petir EF Lightning Protection
Sumber : Data Hotel Novotel Yogyakarta.

Selain itu penangkal petir EF Lightning protection dapat melindungi seluruh panel-panel elektronik pada bangunan.

3.4. Sanitasi dan drainase

Sistem jaringan yang digunakan sebagai sarana sanitasi dan drainase adalah:

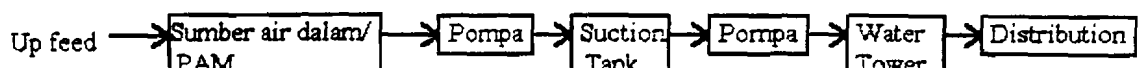
a. Jaringan air kotor.

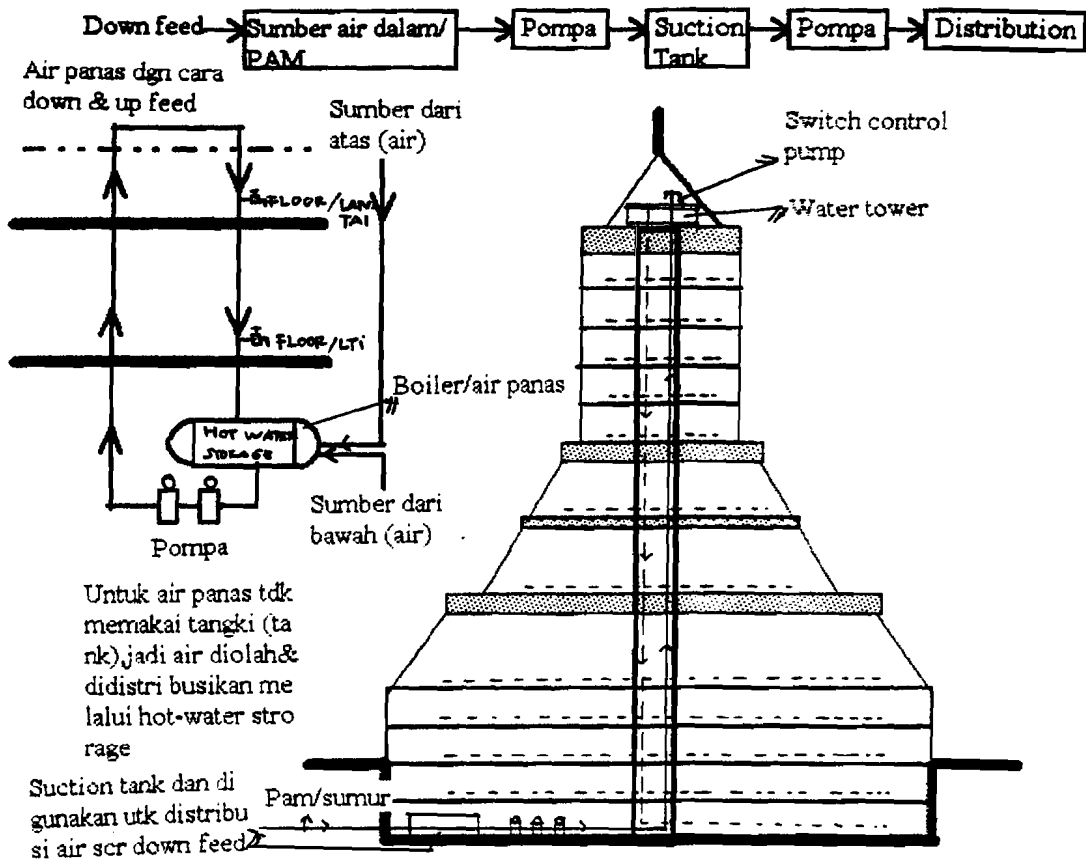
Sistem jaringan air kotor melalui bak kontrol sebagai tempat penyaringan dan diteruskan kesumur peresapan.

b. Jaringan air bersih

Sumber air bersih yang berasal dari PAM dan sumur air dalam. Jaringan air bersih digunakan untuk memenuhi kebutuhan Fire hydrant, bak penampungan air untuk sprinkler, AC system dan lavatory, dapat dilihat pada gambar 4.19.

Sistem air bersih dilakukan dengan cara Up feed dan Down feed distribution.



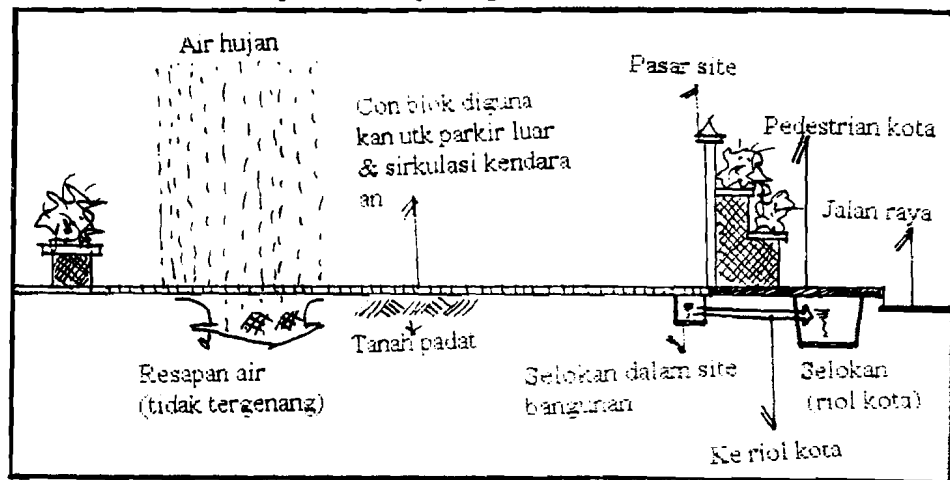


Gambar : 4.22. Jaringan air bersih sketsa dan pada bangunan.

Sumber : Analisa data penulis.

c. Jaringan air Hujan

Sistem pembuangan air hujan berdasarkan pertimbangan untuk mencegah tergenangnya air disekitar bangunan, maka dibuat saluran-saluran air hujan yang dialirkan keriol kota, dapat dilihat pada gambar 4.20.



Gambar : 4.23. Jaringan air hujan keriol kota dan penggunaan konblok.

Sumber : Analisa data penulis.

Selain itu pada perencanaan tempat parkir terbuka dan sirkulasi kendaraan digunakan konblok agar air dapat meresap langsung ke tanah tanpa ada air yang tergenang.

4. Konsep Penampilan Bangunan

Dasar pendekatan :

- Karakter bangunan adalah komersial data lokal (unsur kebudayaan daerah pada bentuk atap)
- Ungkapan arsitektur: terbuka untuk umum dalam bidang informasi, transaksi dan atraktif.
- Dapat melaksanakan koordinasi dan birokrasi secara efektif efisien.

4.1. Konsep gubahan bangunan

Penataan bangunan harus mempertimbangkan:

- a. Pendayagunaan site secara optimal.
- b. Efisiensi potensi alam secara optimal.
- c. Efisiensi kemungkinan perkembangan ruang.
- d. Tata letak dan hubungan kegiatan dengan zone.
- e. Sirkulasi dan organisasi ruang.

4.2. Bentuk dasar


Menggunakan sistem gubahan sistem bentuk tunggal yang berguna untuk pertimbangan efisiensi lahan/pendayagunaan site secara optimal, memperlancar sirkulasi dan kestabilan konstruksi.

Dasar pertimbangan : fleksibilitas ruang, struktur dan efisiensi pengaturan ruang Kantor dan sirkulasi.

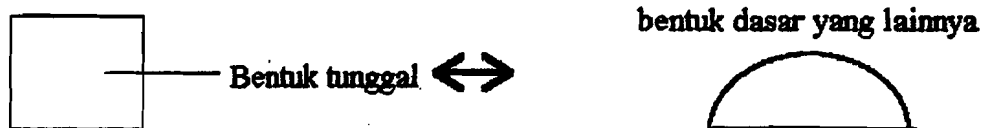
Alternatif bentuk dasar:

1.  - bujur sangkar atau segi empat

2.  - lingkaran

3.  - segitiga sama sisi

Bentuk tunggal ini didukung oleh bangunan utama (bangunan servis) yang berada di bawah bangunan. Bentuk tunggal ini lebih mudah dikembangkan menjadi bentuk-bentuk yang dipadukan dengan bentuk dasar lainnya (filosofi sosial budaya lokal).



Bentuk segi empat adalah sebagai bentuk tunggal (utama) yang digabungkan dengan bentuk dasar lainnya

Dalam skala besar, bentuk bangunan akan mengambil esensi bentuk-bentuk bangunan unik yang ada di sekitarnya, seperti pada bentuk atap bangunan.

Dalam skala kecil, detail bangunan (hiasan/ornamen, pintu, jendela, dsb) akan disesuaikan dengan detail bangunan komersial.

Dalam skala kawasan, bangunan akan membentuk pusat kota baru pada wilayah pengembangan IV di Pekanbaru. Hal ini dapat dipergunakan untuk menonjolkan 'kehadiran', menyesuaikan dengan menonjolkan efek perspektif pada bangunan.

4.3. Skala

Penampilan bangunan hendaknya berskala manusia. Kesan akrab diusahakan melalui elemen-elemen bangunan sebagai penghantar skala manusia.

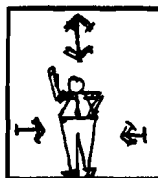
Alternatif skala bangunan:

1. Skala Akrab



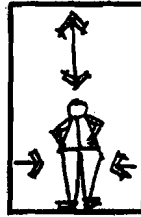
- tertekan
- kesan meruang sangat kuat

2. Skala Normal



- skala manusia
- wajar

3. Skala Monumental



- kontras
- mengabaikan skala manusia
- megah

Alternatif penerapan skala bangunan:

- Massa bangunan 'berundak' atau pemberian elemen bangunan sebagai penghantar skala manusia.

4.4. Proporsi bangunan

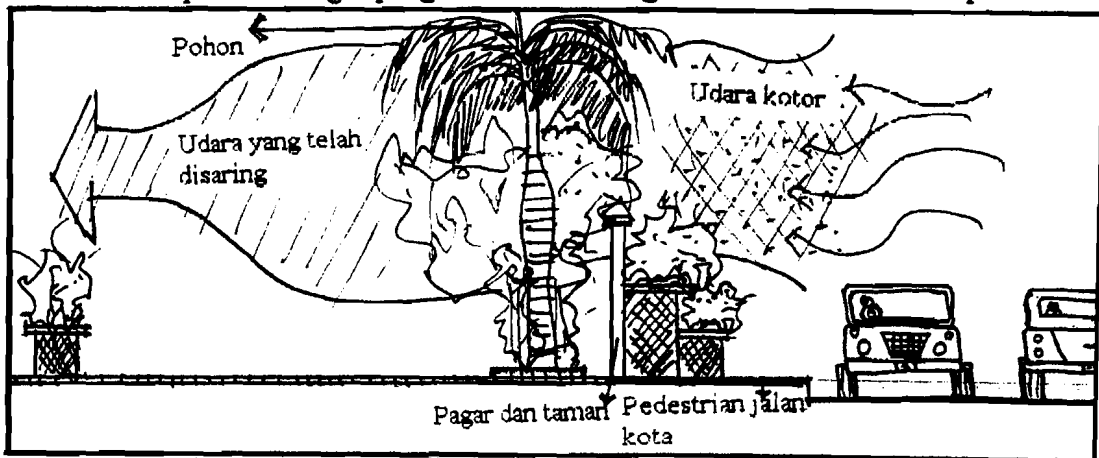
Penampilan bangunan hendaknya mempertimbangkan aspek proporsi, keseimbangan, untuk menciptakan keteraturan elemen secara visual.

4.5. Tekstur

Tekstur diperkuat melalui komposisi material dan warna dan penonjolan masa bangunan dsb. untuk menampilkan bangunan yang atraktif dan dinamis.

4.6. Konsep tata ruang luar

- a. Tata ruang luar yang dijadikan sebagai bagian dari jalur pedestrian kawasan dan area terbuka yang mendukung bentuk bangunan komersial.
- b. Pemakaian pohon sebagai pengendalian kebisingan dan debu dari luar tapak.



Gambar 4.24: Pedestrian dan pengendalian kebisingan.

Sumber : Analisa data penulis.

5. Sistem Komunikasi

Penyediaan ruangan untuk perangkat komunikasi yang meliputi :

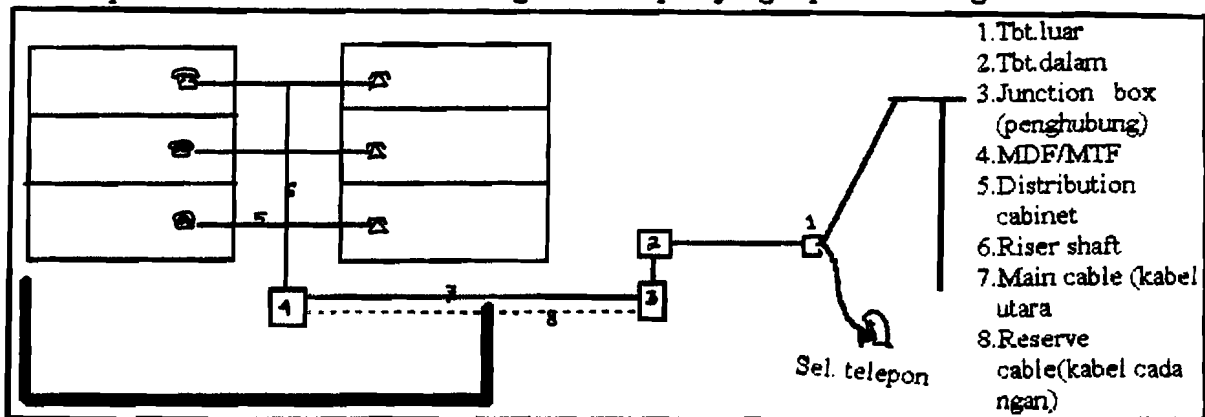
- a. Servis entrance, ruangan untuk meletakkan pesawat komunikasi, sedangkan untuk telepon tidak banyak memakan tempat dan bisa diganti dengan meja atau tempat

- telepon lainnya.
- b. Riser saft (saft vertikal), conduit/saluran komunikasi vertikal dan terminal box dan riser saft horizontal.
 - c. Ruang peralatan untuk komunikasi (apparatus closet).
 - d. Ruang terminal telepon.
 - e. Ruang host untuk komunikasi internet.
 - f. Ruang audio visual untuk komunikasi dalam bangunan.

Sistem komunikasi yang ada didalam bangunan adalah telepon, audio, sound sistem dan jaringan internet.

5.1. Telepon

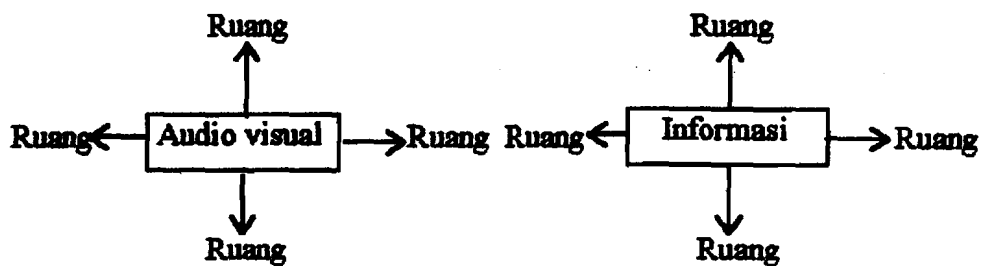
Pada jaringan telepon tersedia saluran telepon dengan jaringan indoor (jaringan kabel telepon dari MTF/main terminal fram ke TBT/terminal box telepon), dan jaringan out door (jaringan kabel peruntel/rumah kabel-RK hingga ke MTF). Dengan sistem PABX/privat electronic branch exchange atau telepon yang dipadukan dengan intercom.



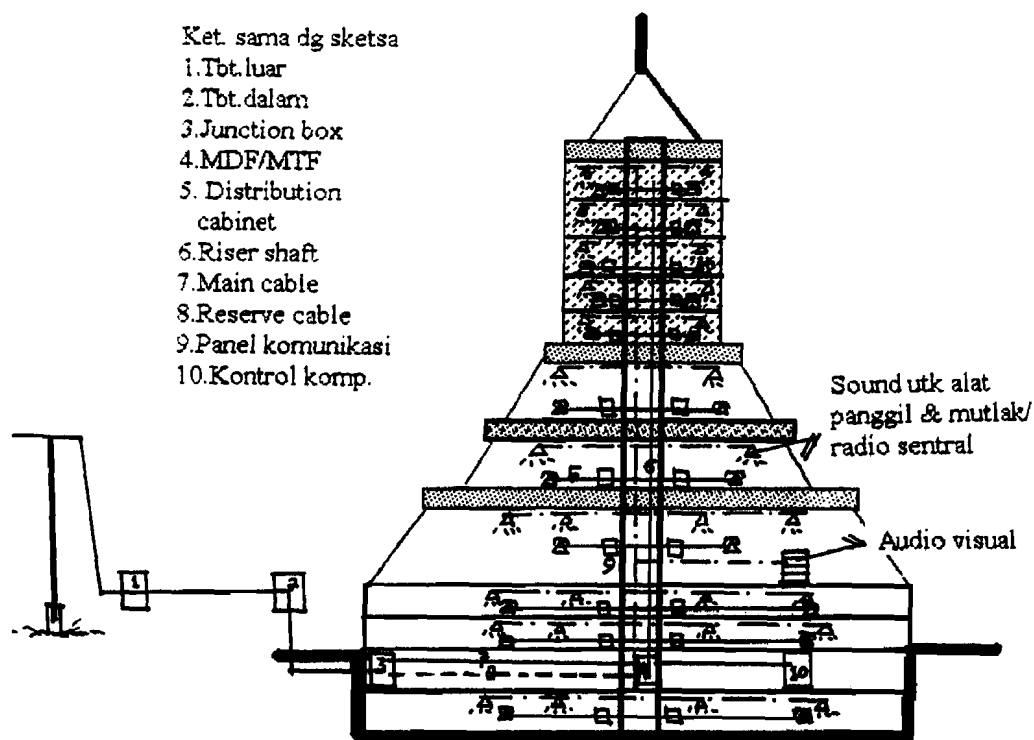
5.2. Audio dan sound system

Sistem yang tersedia adalah:

- a. sentral radio dan musik pengiring untuk seluruh ruangan, kecuali ruang MEE.
- b. sistem panggilan (paging system) untuk seluruh ruangan.



Ruang parkir menggunakan CCTV (close circuit TV) dengan kamera di tempat-tempat yang dianggap strategis.



Gambar : 4.25. Sistem komunikasi sketsa dan pada bangunan.

Sumber : Analisa data penulis.

6. Konsep Struktur Bangunan.

6.1. Pendekatan sistem struktur

a. Tuntutan terhadap sistem struktur adalah :

- Keanekaragaman dan fleksibilitas ruang

- Keamanan dan kenyamanan bagi pemakai
- Keawetan, kemudahan pelaksanaan dan pemeliharaan

b. Arahan struktur bangunan adalah :

• **Sistem struktur :**

- Sistem struktur dapat mendukung stabilitas pada bangunan kantor bersama.
- Sistem stuktur mempertimbangkan kecepatan dan efisiensi dalam pembangunan serta mencerminkan optimasi teknologi.
- Sistem struktur yang sesuai digunakan dengan hal diatas adalah struktur rangka, karena struktur rangka dapat mendukung stabilitas bangunan dan sangat efisien dalam pekerjaan, sedangkan bearing wall (dinding geser) dan komposit (dengan rangka baja) terlalu rumit untuk mengerjakannya dan perlu biaya perawatan konstruksi..

• **Bahan struktur :**

- Kuat menahan beban dan tahan lama (minimal selama umur ekonomis bangunan), ekonomis dan elastis.
- Kemudahan dalam pelaksanaan dan perawatannya.
- Bahan struktur tahan terhadap api atau minimal dilapisi bahan tahan api (plaster/semen pengisi).
- Konstruksi tahan terhadap gempa dan awet.

c. Fungsi struktur :

• **Struktur pondasi bangunan :**

Dapat mendukung seluruh beban bangunan diatasnya dan meneruskannya ke tanah. Podasi ini harus kuat, aman, stabil, awet dan mampu mendukung beban bangunan berlantai banyak. Pondasi yang digunakan pada bagian yang paling bawah dari bangunan, yaitu basement terbuat dari beton bertulang. Untuk kestabilan bangunan, maka pondasi basement dipadukan dengan pondasi titik yang direncanakan pada bangunan dengan ketinggian lebih dari 5 M.

• **Struktur rangka bangunan (kolom dan balok) :**

Struktur rangka bangunan kuat menahan gaya desak dan mampu menahan gaya tarik, karena ke-dua gaya itu bersifat merusak konstruksi.

- **Struktur core (inti bangunan) :**

Dapat berfungsi sebagai struktur utama pada bangunan yang menjadi pusat struktur lainnya. Selain itu, core ini merupakan pusat dari bangunan kantor bersama yang digunakan untuk sirkulasi vertikal pada bangunan.
- **Struktur rangka kuda-kuda :**

Memberikan kestabilan konstruksi, tahan selama masa ekonomis bangunan, mutu dan kekuatan daya pikul beban tinggi dan bentangan besar (lebar).
- **Struktur plat lantai :**

Mampu mendukung beban yang bekerja pada bangunan, menyalurkan beban ke elemen struktur lain, meredam suara dari ruang bawah dan ruang atas dan menambah kekuatan bangunan pada arah horisontal. Plat lantai dapat digunakan untuk perletakan kabel listrik. diatas dan bawah lantai.
- **Struktur dinding :**

Dinding bangunan berfungsi sebagai pembatas, mudah dan ekonomis yang dilengkapi dengan sistem pengkondisian suara (meredam suara/akustik) pada bagian dalam kantor maupun pembatas dengan kantor lainnya.
- **Struktur penutup atap :**
 - Dapat melindungi bangunan beserta isinya dari pengaruh panas dan hujan.
 - Bahan relatif ringan namun kuat serta mudah pelaksanaan dan perawatannya.
- **Struktur plafon :**
 - Bahan awet, mudah dalam pemasangan, pemeliharaan, mendukung akustik ruangan dan bahannya ringan.
 - Ruang plafon digunakan sebagai distribusi sistem utilitas bangunan (ducting AC, kabel-kabel listrik, kabel komunikasi, perletakan ducting pipa, dsb).
- **Struktur bukaan pada dinding bangunan.**

Tahan terhadap cuaca panas hujan dan tidak mudah keropos (lapuk).

6.2. Konstruksi

Konstruksi yang digunakan pada perancangan bangunan kantor bersama dapat dibagi menjadi dua, yaitu:

- Konstruksi utama
- Konstruksi pendukung

a. Konstruksi utama

Konstruksi utama adalah konstruksi yang disesuaikan dengan struktur rangka yang terdiri-dari pondasi, struktur rangka, core, kuda-kuda dan plat lantai.

- Pondasi, basement dari beton bertulang dan pondasi titik.
- Struktur rangka, kolom dan balok dari beton bertulang.
- Core, dari beton bertulang.
- Kuda-kuda menggunakan rangka baja.
- Plat lantai menggunakan beton bertulang.

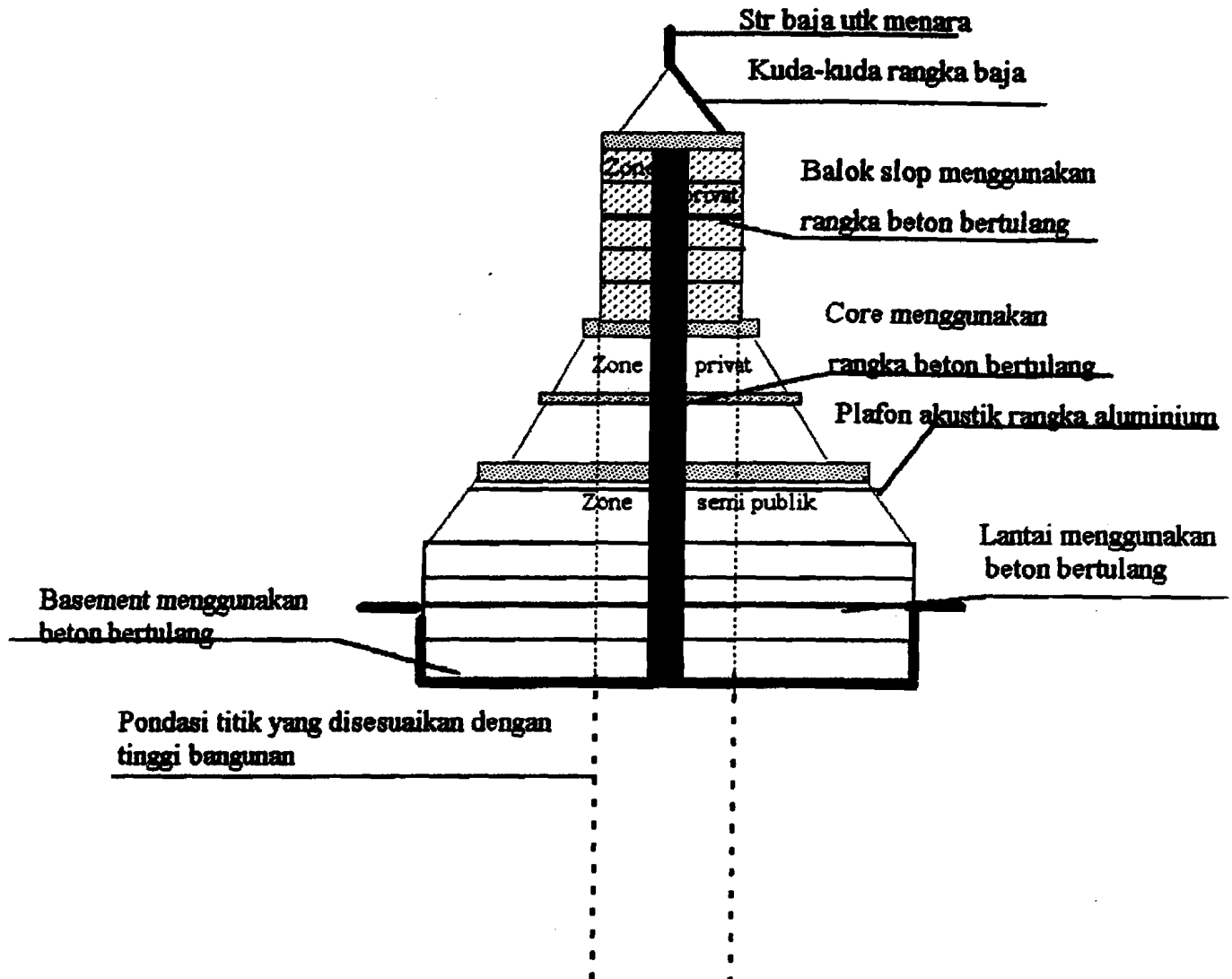
b. Konstruksi pendukung

Konstruksi pendukung digunakan untuk pengisi bangunan yang sekaligus merupakan elemen penunjang dalam penampilan bentuk bangunan. Struktur pendukung berupa elemen material digunakan pada bangunan yang terdiri-dari : dinding, penutup atap dan plafon.

- Dinding, batu bata sebagai pembatas utama dan gyfsum dengan rangka aluminium stell sebagai partisi (pembagi ruang dalam kantor). Sedangkan dinding luar menggunakan kaca curtain wall, stainless steel dan dinding panel aluminium/corel +.
- Penutup atap; - pamer terbuka menggunakan sky light,
 - ruang servis atau akomodasi bangunan menggunakan atap dak (beton bertulang).
 - puncak bangunan menggunakan atap kombinasi antara dak dan atap kubota.
- Plafon, menggunakan bahan akustik dan rangka aluminium.
- Bukaan (jendela dan pintu);
 - jendela, penutup kaca, rangka kombinasi aluminium stell dan baja.

- pintu, penutup kaca, teakwood dan kayu jati, dengan rangka kayu jati serta aluminium stell.

Kedua struktur ini, yaitu struktur utama dan struktur pendukung dapat dilihat pada contoh gambar potongan bangunan dibawah ini



Gambar: 4.26. Contoh Struktur bangunan kantor bersama.
Sumber: Analisa data penulis.

DAFTAR PUSTAKA

- **Author Francisco Asensio, Comercial Spaces, Publishing: Paco Asensio.**
- **Joseph De Chiara, Lee E Koppelman, Standar Perencanaan Tapak, alih bahasa Ir. Januar Hakim, Penerbit Erlangga Jakarta, Indonesia 1989.**
- **Dr. Soeratno, M.Ec, Drs. Lincoln Arsyad, M.Sc, Metodologi Penelitian (Ekonomi dan Bisnis), Penerbit UPP AMP YKPN yogyakarta, Indonesia 1988.**
- **Earust Neufert, Data Arsitek II, Alih bahasa Ir. Sjamsu Anril, Penerbit Erlangga Jakarta, Indonesia 1991.**
- **De Chihara, Joseph, et. al, Time Saver Standart For Building Types, Mc. Graw hill International Book Co. New York, tahun 1993.**
- **Francis D.K. Ching, Arsitektur Bentuk Ruang dan Susunannya, Terjemahan Paulus Hartono, Penerbit Erlangga Jakarta, Indonesia 1991.**
- **James C. Snyder, Anthony J. Catanese, Pengantar Arsitektur, Penerbit Erlangga Jakarta, Indonesia 1991.**
- **Ir. Hartono Poerbo, M.Arch, Tekno Ekonomi Bangunan Bertingkat Banyak, Penerbit Djambatan Jakarta, Indonesia 1993.**
- **Propinsi Daerah Tk.I Riau, Repelita ke VI Propinsi Riau, Penerbit Pemda Pekanbaru, Indonesia 1994**
- **Bappeda Tk.II Pekanbaru, Rencana Umum Tata Ruang Kota, Penerbit Bappeda Tk.II Pekanbaru, Indonesia 1994.**
- **Diktat Bahan Kuliah Simester III - VIII**
- **Pemda Tk.I Riau, Riau Menuju Lepas Landas, Penerbit Pemda Tk.I Riau, Indonesia 1993**
- **Pemda Tk.I Riau, Riau Jendela Kepulauan Indonesia, Penerbit Pemda Tk.I Riau, Indonesia 1991.**
- **Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Arsitektur Tradisional Daerah Riau, Penerbit Pemda Tk.I Riau, Indonesia 1983.**
- **Biro Pusat Statistik dan Bappeda Tk.I Riau, Riau Dalam Angka Tahun 1995, Penerbit BPS Tk.I Riau, Indonesia 1995.**
- **BPS Tk.I Riau, Pendapatan Regional Bruto Domestik, BPS Tk.I Riau, Indonesia 1996.**