

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 Rian, 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

