

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

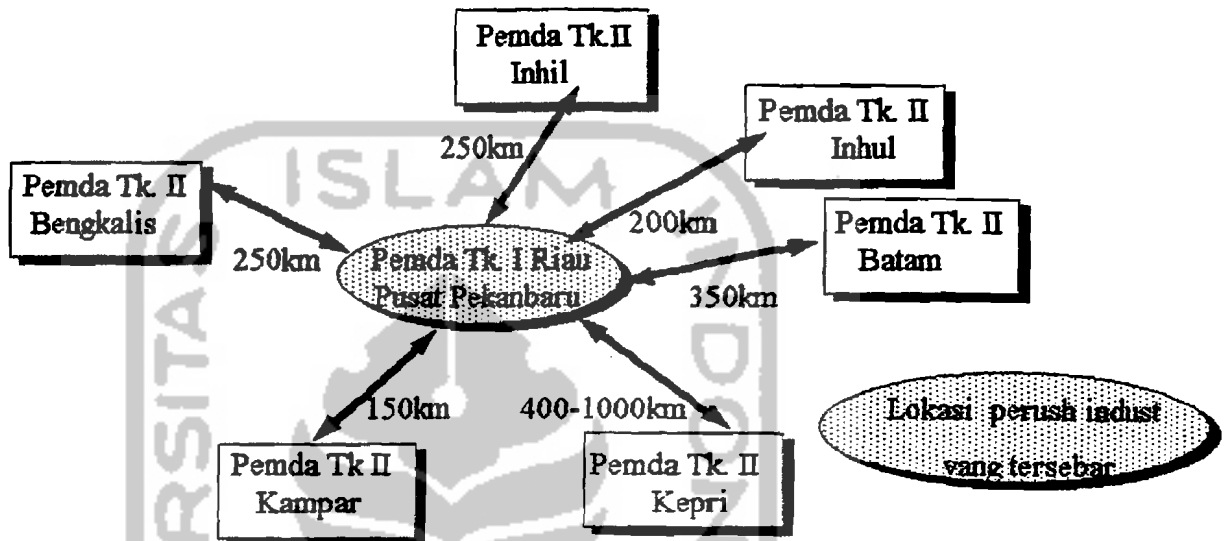
Pemilihan lokasi dilakukan pada daerah tingkat II yang ada di Riau dengan mempertimbangkan potensi-potensi fasilitas umum, saran dan prasarana yang ada pada masing-masing wilayah Tk.II.

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 infrastruk
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

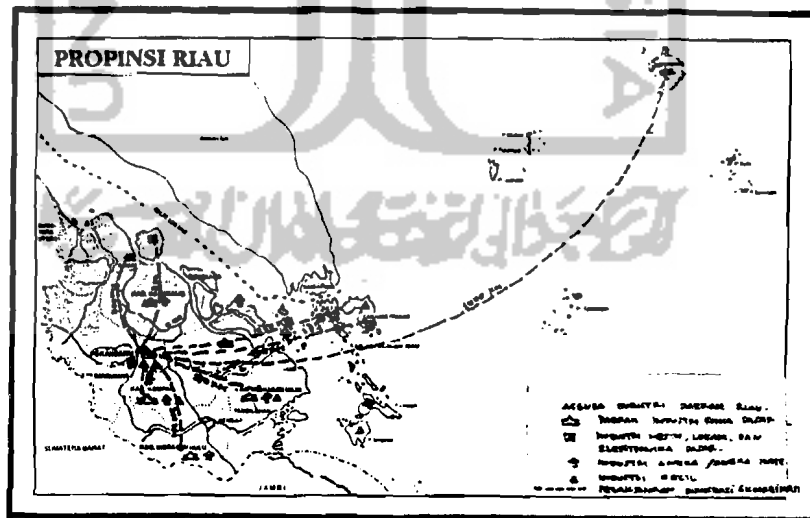
Sumber : Pemerintah Daerah Tk I Riau, tahun 1993.

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.

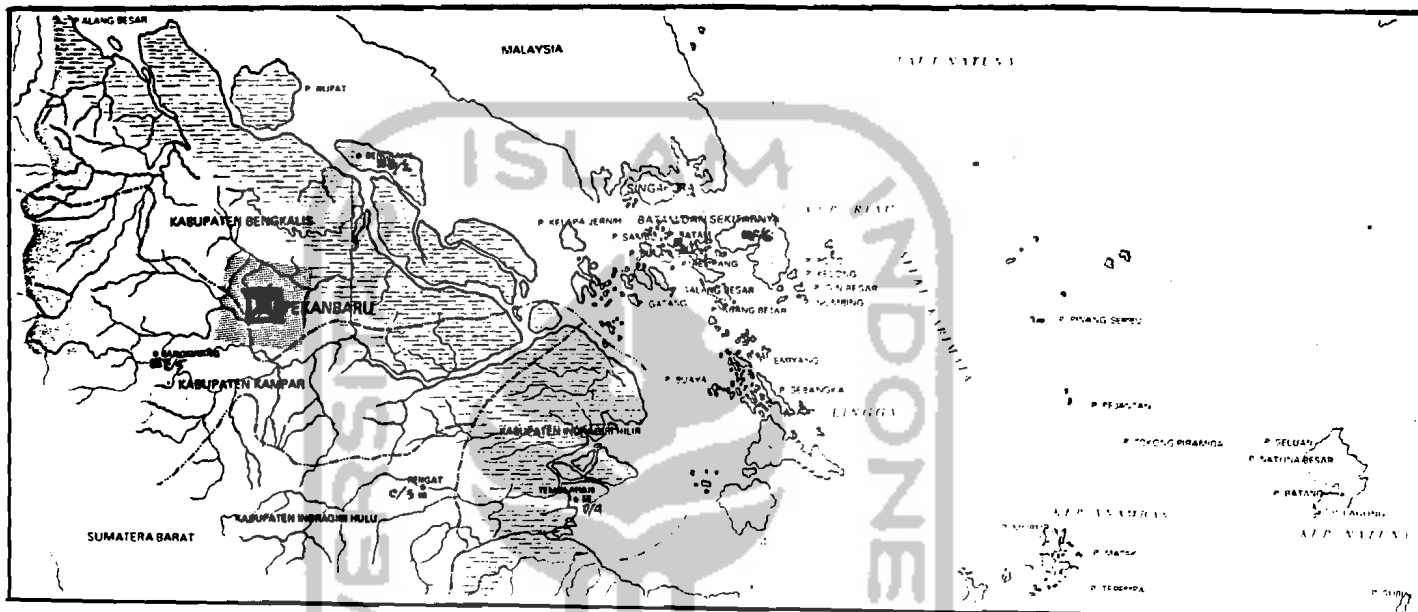
Daerah TK.II	PDRB (%)	Infra struktur (nilai)			Jumlah
		T. darat	T. laut	T. udara	
A. Batam	9,91	1	1	4	6
B. Bengkalis	64,53	2	3	2	7
C. Indragiri	3,34	2	1	-	3
D. Indragiri	3,74	1	2	-	3
E. Kampar	4,36	2	1	-	3
F. Kepri	14,68	1	4	2	7
G. Pekanbaru	5,19	4	1	3	8
Total	100,00	14	13	11	38

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:

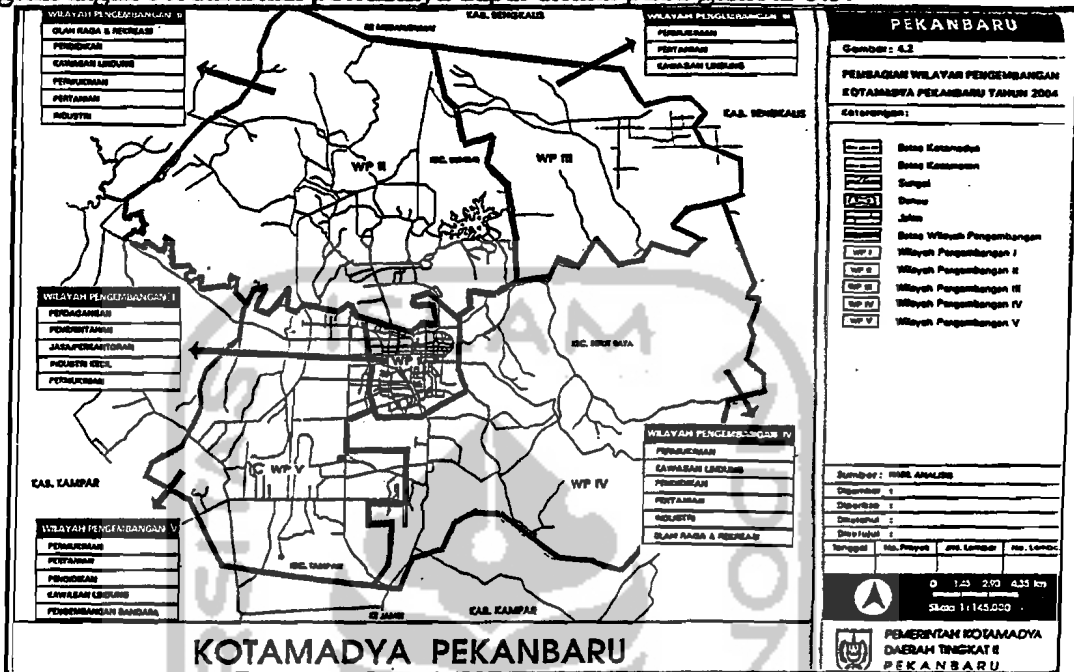
- WP I sebagai pusat pengembangan yang utama (kota Pekanbaru).
- WP II sebagai pusat pengembangan kota baru.
- WP III sebagai pusat pengembangan kota baru.
- WP IV sebagai pusat pengembangan kota baru.
- WP V sebagai pusat pengembangan kota baru.

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.

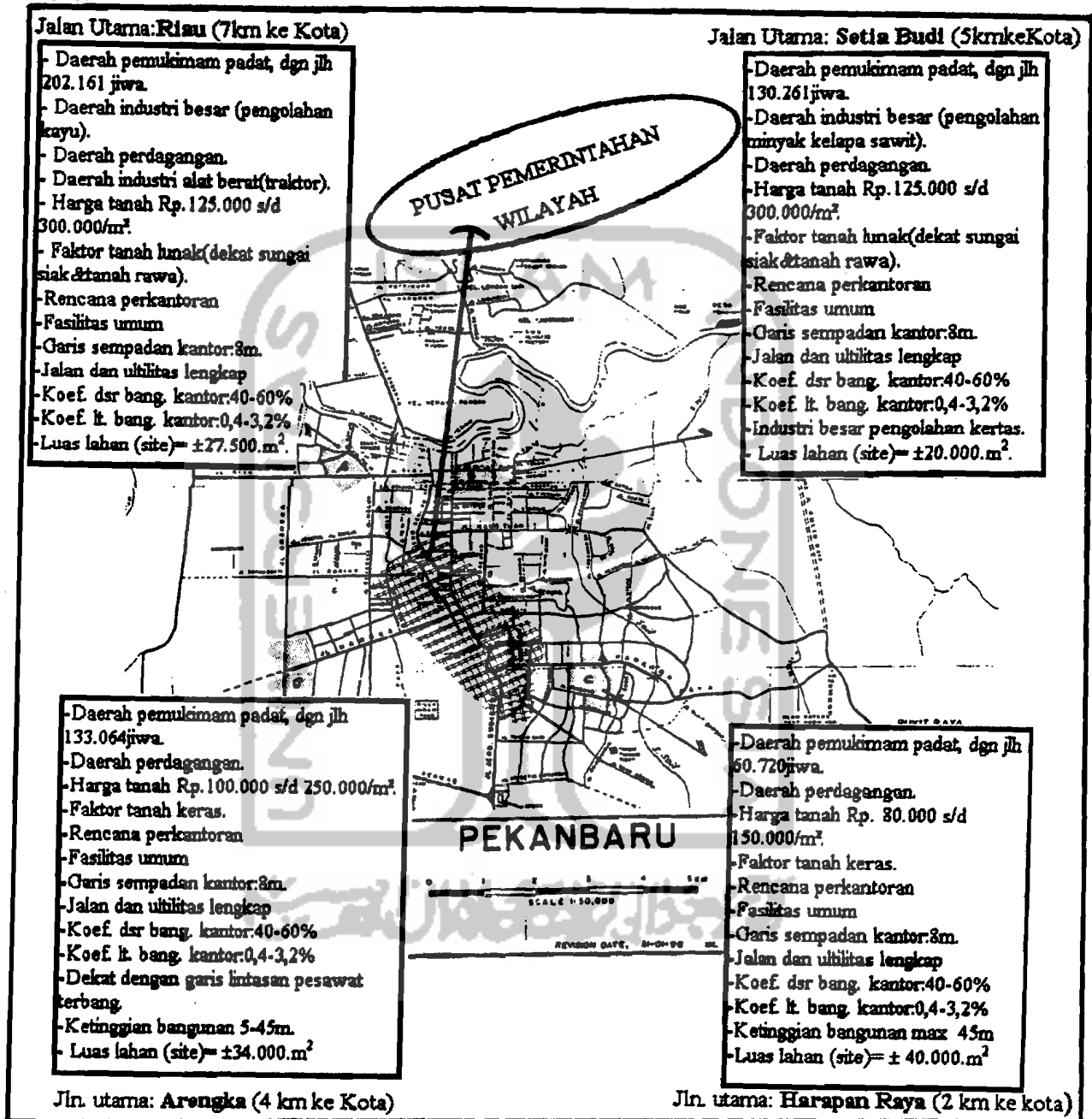
Jadi kalau dilihat pada gambar pembagian potensi wilayah perkembangan, maka kita dapat melihat wilayah yang dijadikan untuk daerah perkantoran, yaitu pada WP I yang menjadi pusat pengembangan ke wilayah lainnya (WP II, WP III, WP IV dan WP V).

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 Areangka	2	3	3	3	11
Total	8	10	11	10	39

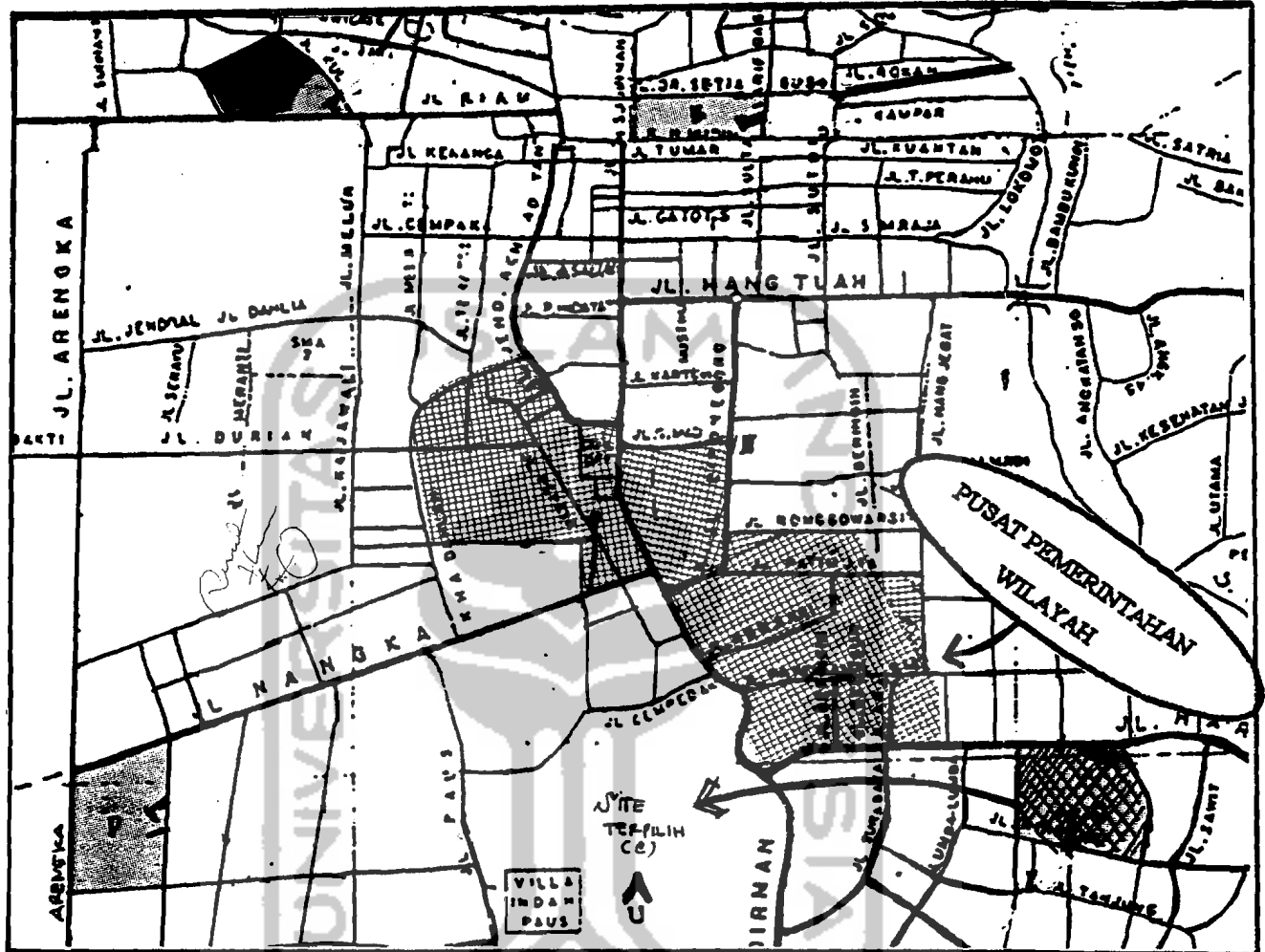
Sumber : Analisa data penulis.

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

akses untuk menuju lokasi tidak terlalu sulit. Gambar site terpilih dapat dilihat pada peta dibawah ini (gambar 3.7).



Gambar: 3.7. Lokasi (site) kantor bersama.

Sumber: Analisa data penulis.

Didirikannya kantor bersama pada lokasi ini, maka akan dapat merangsang dan memacu pertumbuhan daerah setempat sehingga dapat tumbuh dan berkembang seperti daerah wilayah II, III dan wilayah V.

3.1.2.6. Tingkat Keuntungan Pembangunan Kantor Bersama

Tingkat keuntungan dapat dilihat dari perbandingan sebelum adanya kantor bersama dan sesudah adanya kantor bersama dari pelaksanaan koordinasi dan birokrasi di Riau, yaitu dalam pelaksanaan koordinasi dan birokrasi dari daerah tingkat II ke daerah tingkat I (ibukota propinsi) yang hal ini dapat dibahas:

- 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 :
 $0,15 [(72.000r + 2.133.333,334) - (3.600r + 498.665,667)]$
 $\text{US\$ } (10.260r - 245.200,15)$
- 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 :

$$T = \frac{(2.h + 4.s)(n-1)(3.m + 4)}{8}$$

$$= \frac{(2 \times 3,6 + 4 \times 4)(10 - 1)(3 \times 18 + 4)}{4}$$

$$= \frac{(7,2 + 16)(9)(54+4)}{4}$$

$$= \frac{(23,2)(9)(58)}{4}$$

$$T = 3.027,6$$

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

Jadi Rentable Area adalah :

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

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

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 Pekan baru = 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,- = Rp. 1.500.000.000,-
- Total Biaya Investasi (TBI) = Rp. 56.287.973.250,-

•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

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

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,-

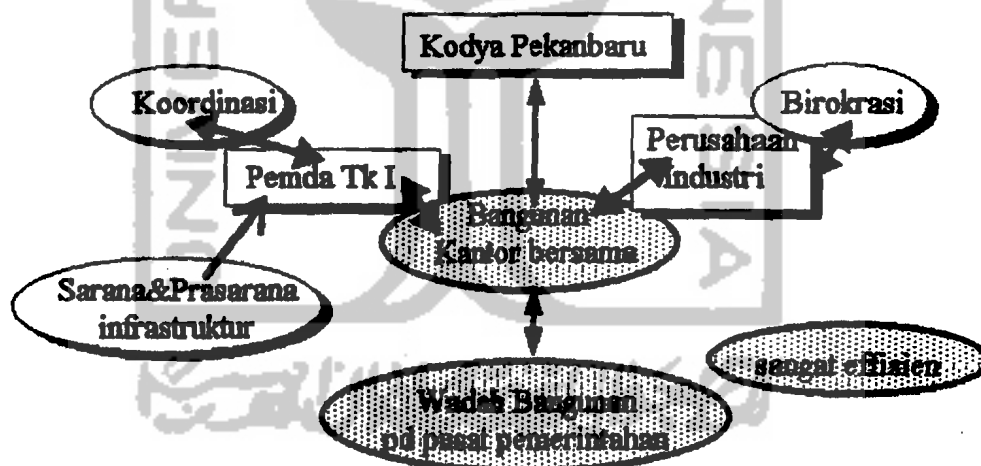
Distance = Rp. 56.287.973.250,- : Rp. 241.840.000.000,- = 0,2115 atau 21,15 %

Distance dalam persentase : Biaya tinggi Biaya rendah
78,85 > 21,15

Setelah diketahui distance biaya tinggi dan biaya rendah, maka pembangunan kantor bersama dapat menghemat biaya tinggi yang dikeluarkan oleh perusahaan industri didalam melaksanakan birokrasi dan pelaksanaan birokrasi ini dapat dilakukan pada gedung kantor bersama.

d. Efisiensi pelaksanaan koordinasi dan birokrasi

Efisiensi dapat dilihat dari pelaksanaan kegiatan koordinasi dan birokrasi pada suatu lokasi di daerah Pekanbaru. Dari bangunan kantor bersama, perusahaan dapat melaksanakan kegiatan-kegiatannya dengan pemerintah daerah Tk.I dan begitu pula sebaliknya. Perusahaan dapat melaksanakan seluruh aktifitasnya dengan Pemda Tk I dalam satu bangunan. Berikut gambar keefisienan pelaksanaan koordinasi dan birokrasi pada kantor bersama (gambar 3.8).



Gambar: 3.8. Pelaksanaan Birokrasi dan Koordinasi.

Sumber : Analisa data penulis.

Dalam mendapatkan lokasi yang sangat efisien untuk pelaksanaan koordinasi dan birokrasi, maka sebagai perencana dapat memilih lokasi yang tidak menimbulkan pemborosan kerja atau pelaksanaan kerja yang efisien. Kalau dilihat dari skema kegiatan diatas, maka kota Pekanbaru sangat sesuai untuk dijadikan lokasi pembangunan kantor bersama. Diharapkan dengan adanya pembangunan kantor bersama di kota Pekanbaru, maka

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 memicu 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:

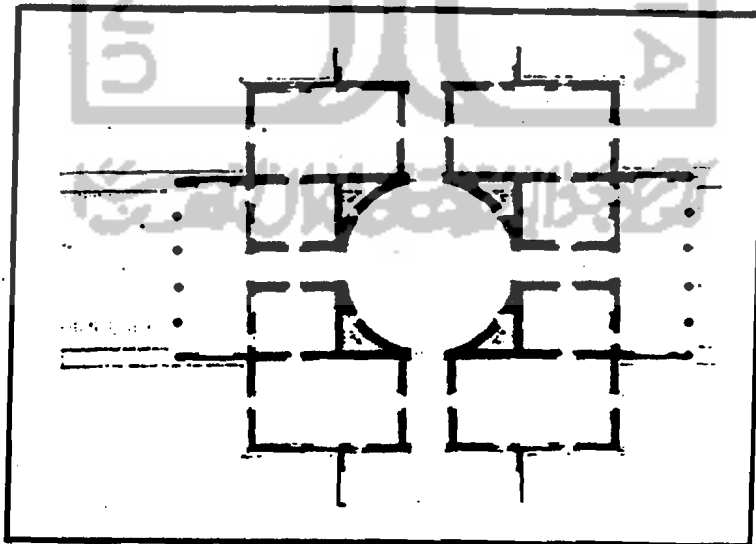
- Bentuk organisasi ruang
- Hubungan ruang dalam bangunan
- Sirkulasi dalam bangunan

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.

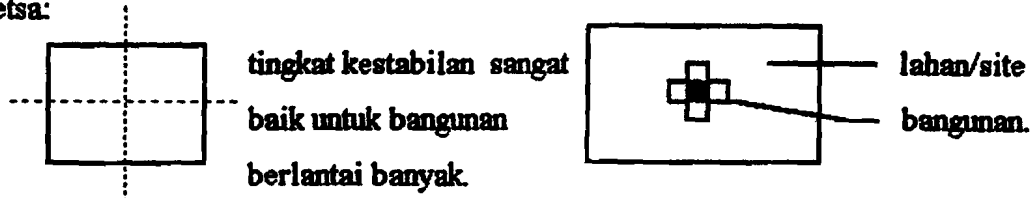


Gambar: 3.9. Organisasi ruang terpusat.

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

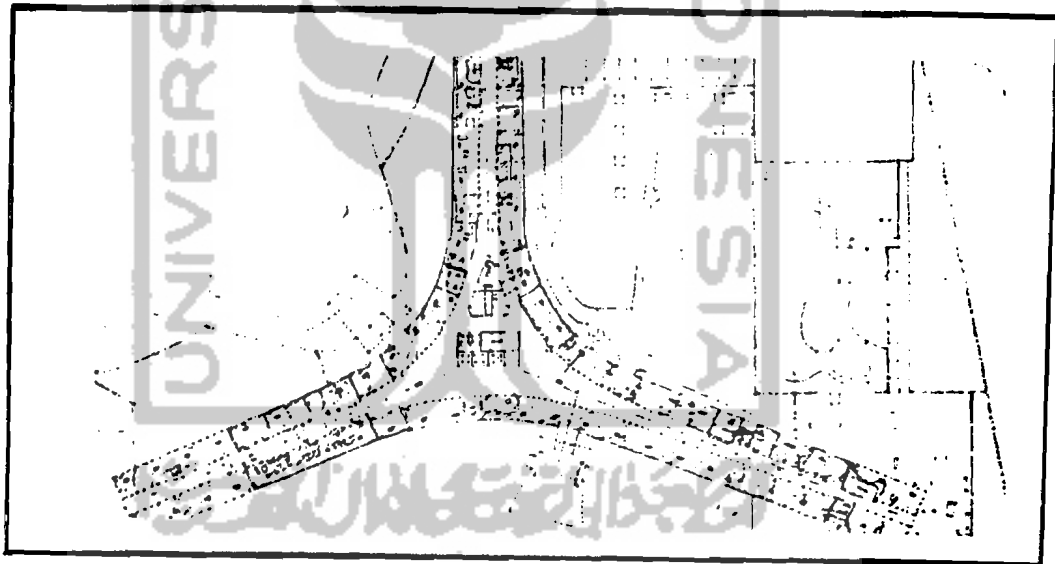
³²) Francis D.K Ching, Arsitektur Bentuk Ruang dan Susunannya, Erlangga, tahun 1991, Hal. 194.

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



(b). Organisasi radial

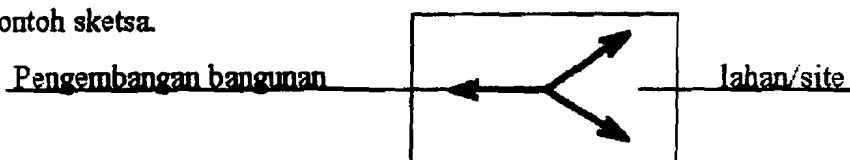
Organisasi ruang yang memadukan ruang terpusat maupun linier. Organisasi ini terdiri dari ruang-ruang yang terpusat dan dominan dari sejumlah organisasi linier berkembang seperti bentuk jari-jari dengan lengan linier bentuk ini dapat meluas dan menggabungkan dirinya pada unsur-unsur tertentu. Organisasi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



Gambar: 3.10. Organisasi ruang radial.

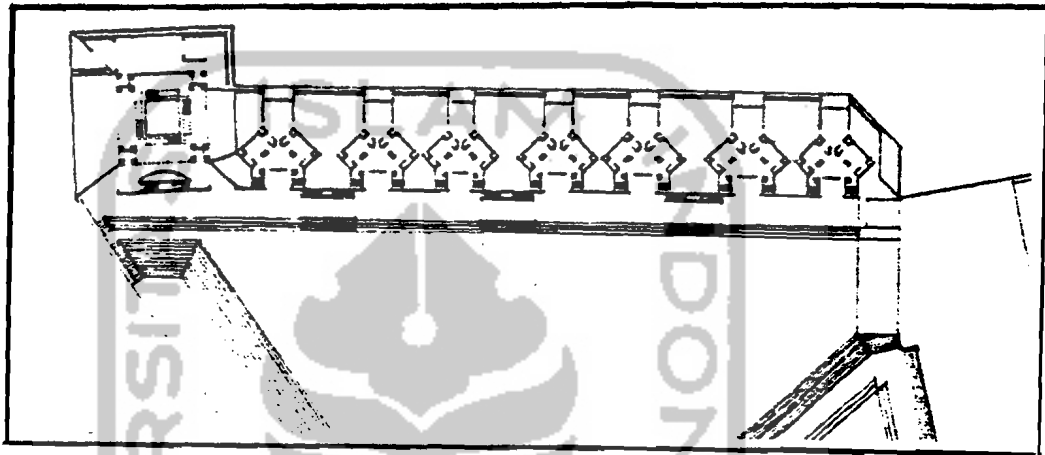
Sumber: Arsitektur bentuk, ruang, dan susunannya, Francis D.K. Ching.

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

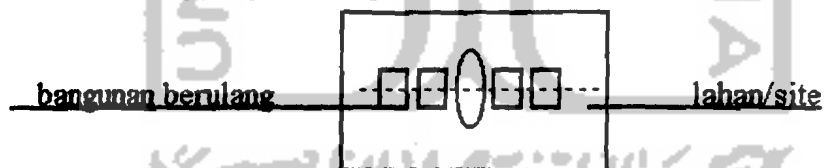
Organisasi ruang linier terdiri dari ruang - ruang yang berulang, mirip dalam hal ukuran, bentuk, fungsi, dan dapat juga terdiri dari ruang linier yang berbeda ukuran, bentuk dan fungsi. Oleh karena karakter yang panjang, organisasi ruang linier menunjukkan suatu arah dan menggambarkan gerak dan pertumbuhan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



Gambar : 3.11. Organisasi ruang Linier

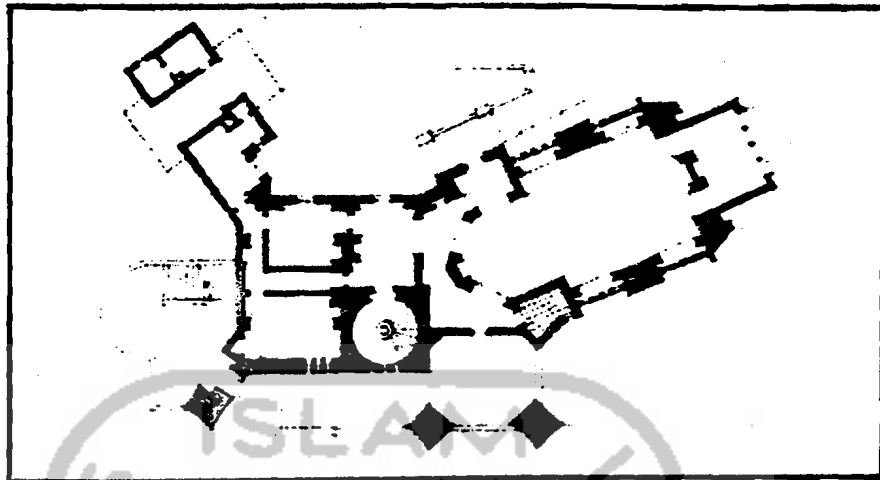
Sumber : Arsitektur, Bentuk, Ruang dan Susunannya, Francis D.K. Ching.

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



(d). Organisasi ruang cluster

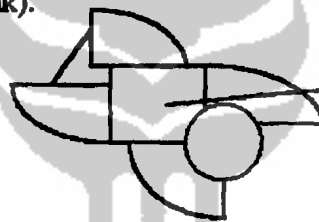
Organisasi ruang cluster menggunakan pertimbangan penempatan dan perletakan sebagai dasar untuk menghubungkan suatu ruang terhadap ruang lainnya. Organisasi ruang cluster dapat juga menerima ruang - ruang yang berlainan ukuran, bentuk dan fungsinya, tetapi berhubungan satu dengan yang lain berdasarkan 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

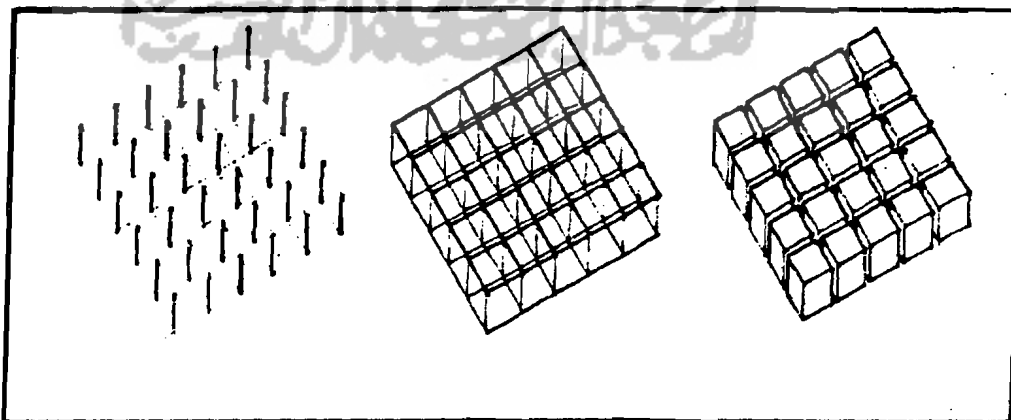
Organisasi ruang cluster bertumpuk-tumpuk dan tidak stabil (tidak cocok untuk bangunan berlantai banyak).



Bertumpuk-tumpuk.

(e). Organisasi ruang grid

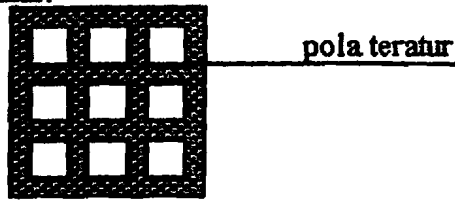
Organisasi ruang grid terdiri dari bentuk dan ruang, dimana posisi dalam ruang dan hubungan antar ruang diatur oleh pola grid tiga dimensi atau bidang. Suatu grid dibentuk dengan menetapkan sebuah pola teratur dari titik - titik yang menentukan pertemuan dari dua pasang garis sejajar, dapat dilihat pada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

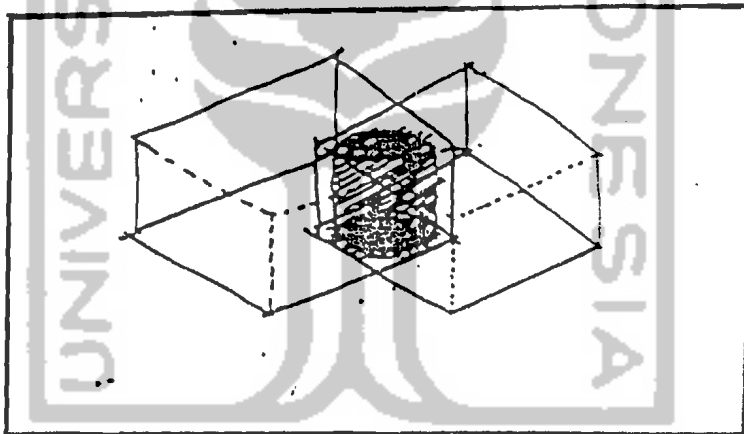


b. Hubungan ruang dalam bangunan

Hubungan ruang yang dapat diambil dalam perencanaan adalah³³ :

(a). Hubungan ruang saling berkaitan

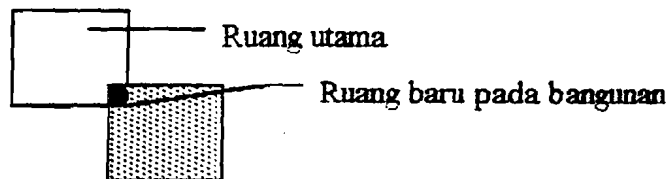
Hubungan ruang yang terdiri dari dua buah ruang yang membentuk suatu daerah ruang bersama jika dua buah ruang membentuk volume berkaitan, maka masing-masing ruang dapat mempertahankan identitasnya dan batasan sebagai suatu ruang. hubungan ruang saling berkaitan dapat dilihat pada gambar 3.14.



Gambar: 3.14. Hubungan ruang saling berkaitan.

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

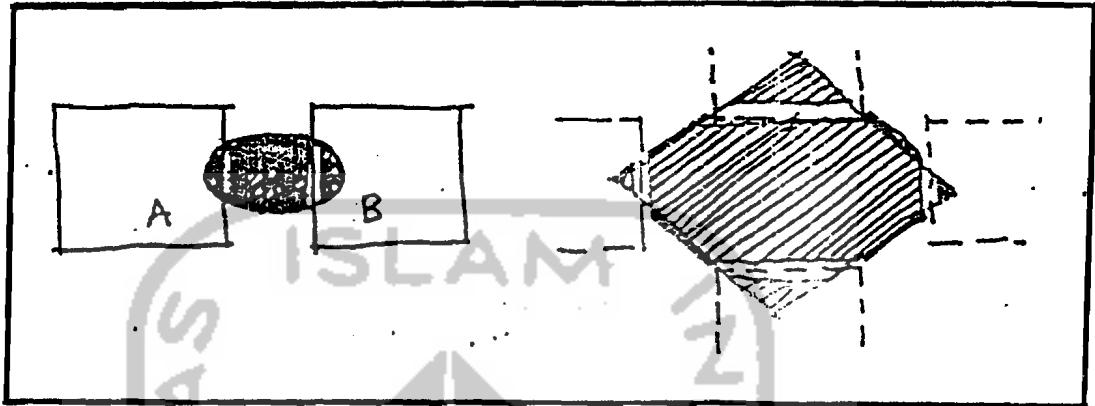
Hubungan ruang ini terdiri-dari ruang yang menimbulkan ruang baru didalam ruang. Hal ini sulit diterapkan pada perancangan.



(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.

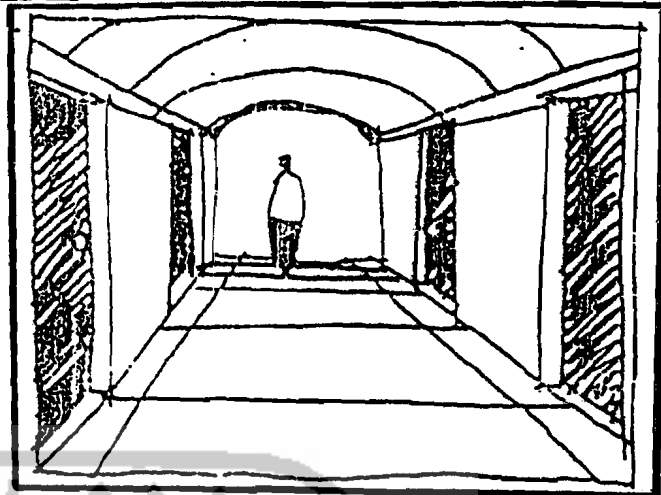
(a). Sirkulasi horizontal

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.



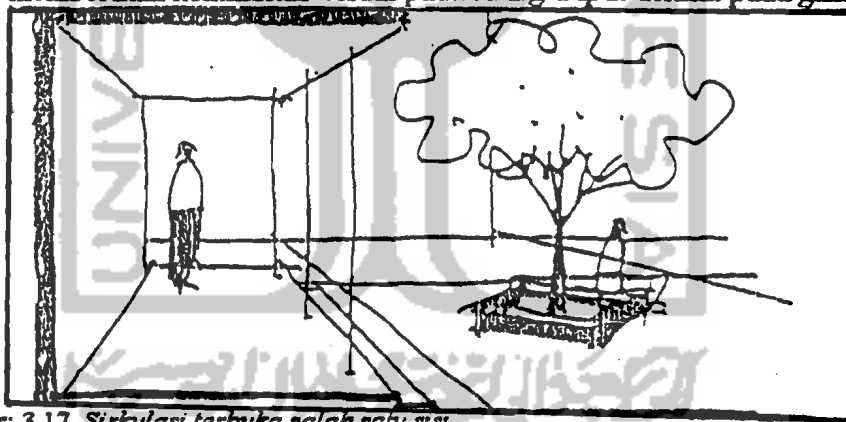
Gambar: 3.16. Sirkulasi tertutup.
Sumber: Bahan kuliah PA III

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



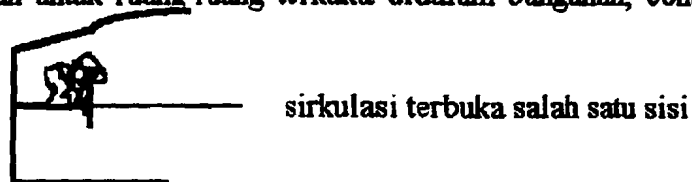
- Sirkulasi terbuka salah satu sisi

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



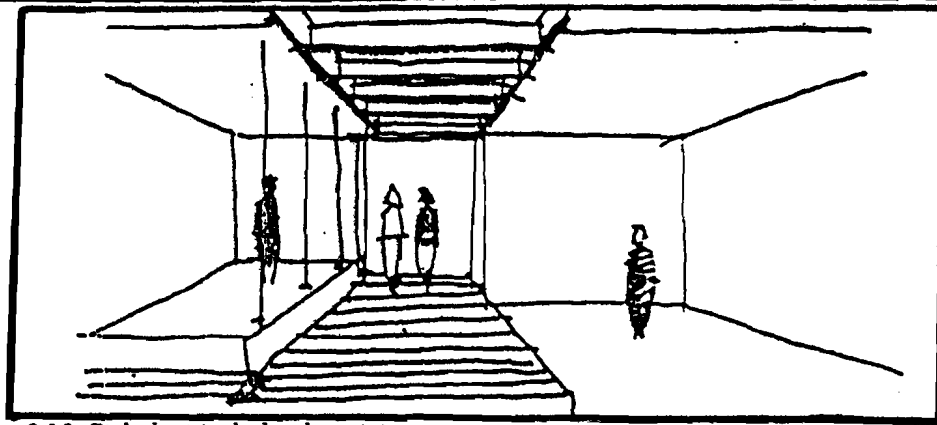
Gambar: 3.17. Sirkulasi terbuka salah satu sisi.
Sumber: Bahan kuliah PA III

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.

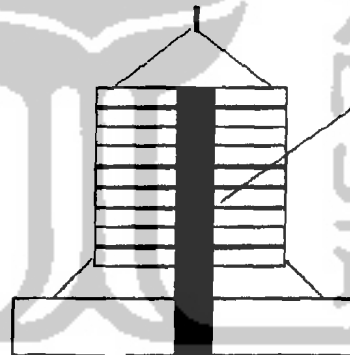
Sirkulasi ini dapat digunakan untuk ruang pameran pada bangunan.



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.

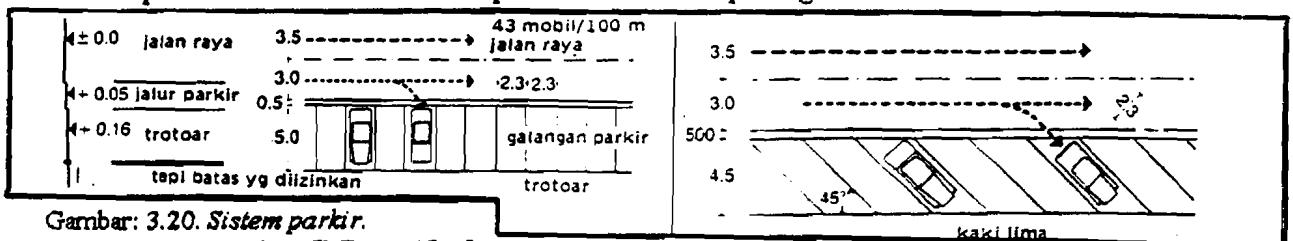
Sumber: Analisa data penulis.

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, Ernst Neufert.

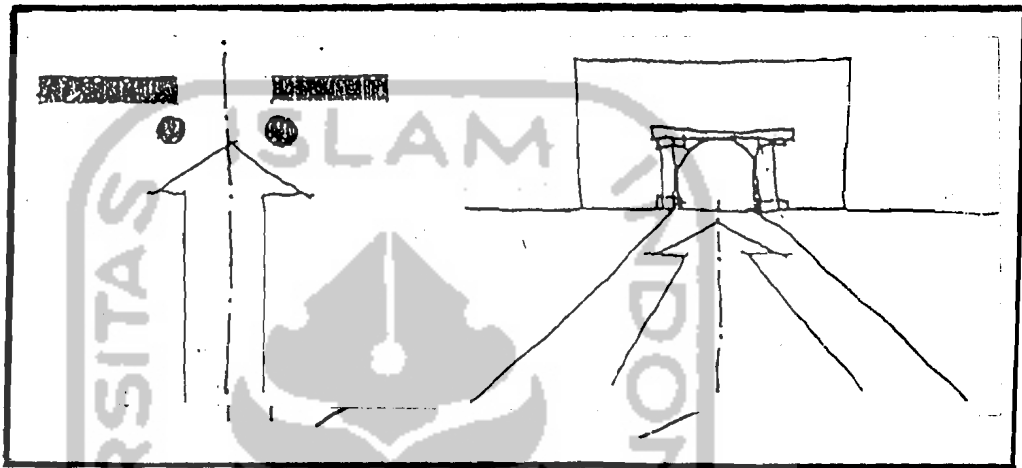
³⁵) Ernst Neufert, Data Arsitektur II, Penerbit Erlangga Jakarta, tahun 1991, Hal. 24.

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.

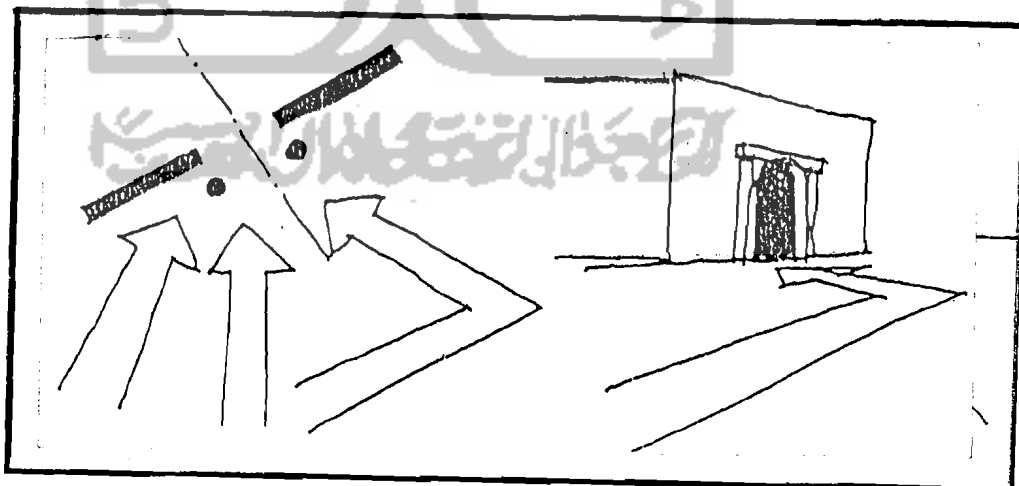


Gambar: 3.21. *Pencapaian frontal.*

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.



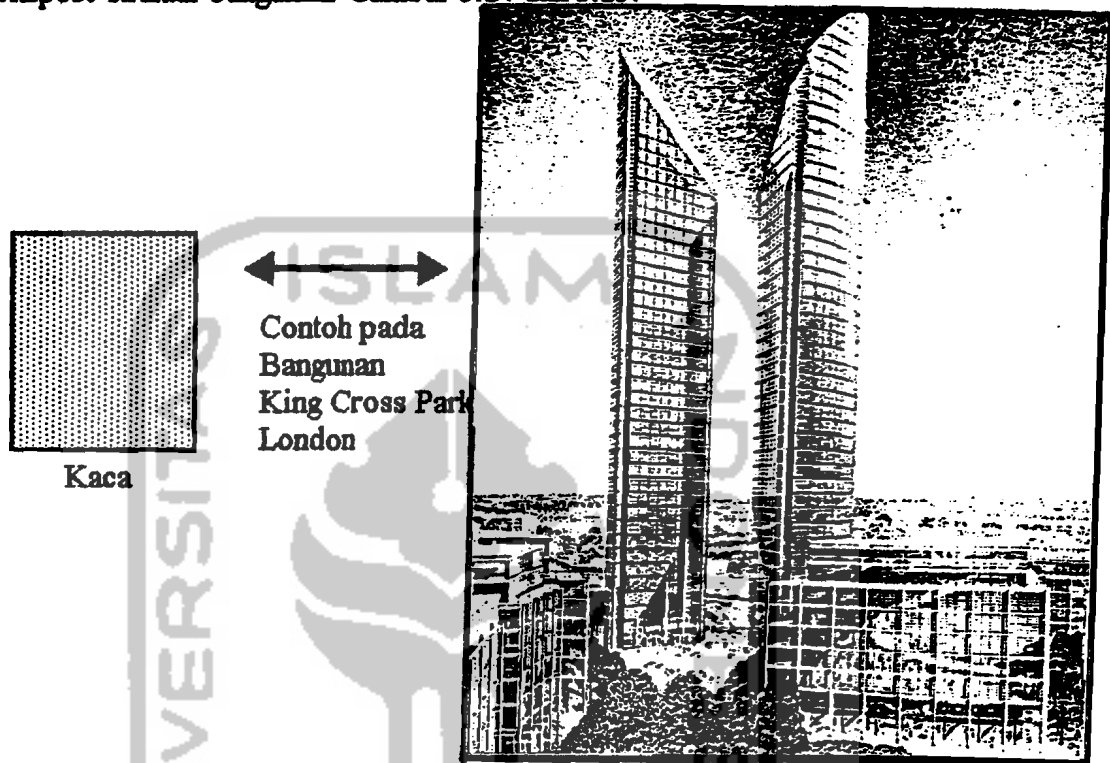
Gambar: 3.23. Atap bangunan daerah Riau.
Sumber : Riau Jendela Kepulauan Indonesia, tahun 1992.

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

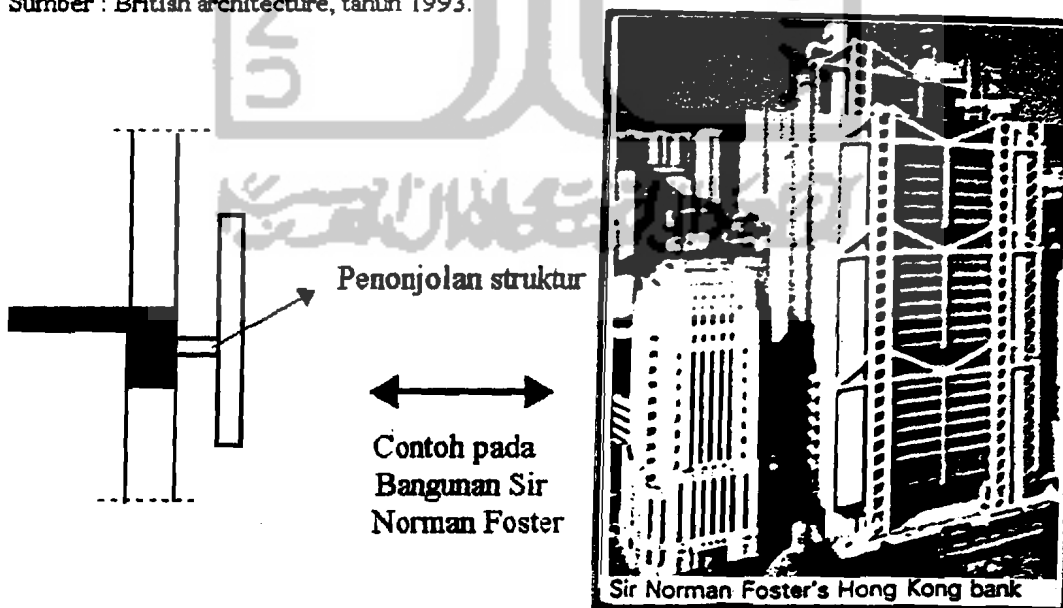
b. Bentuk tengah bangunan

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.



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

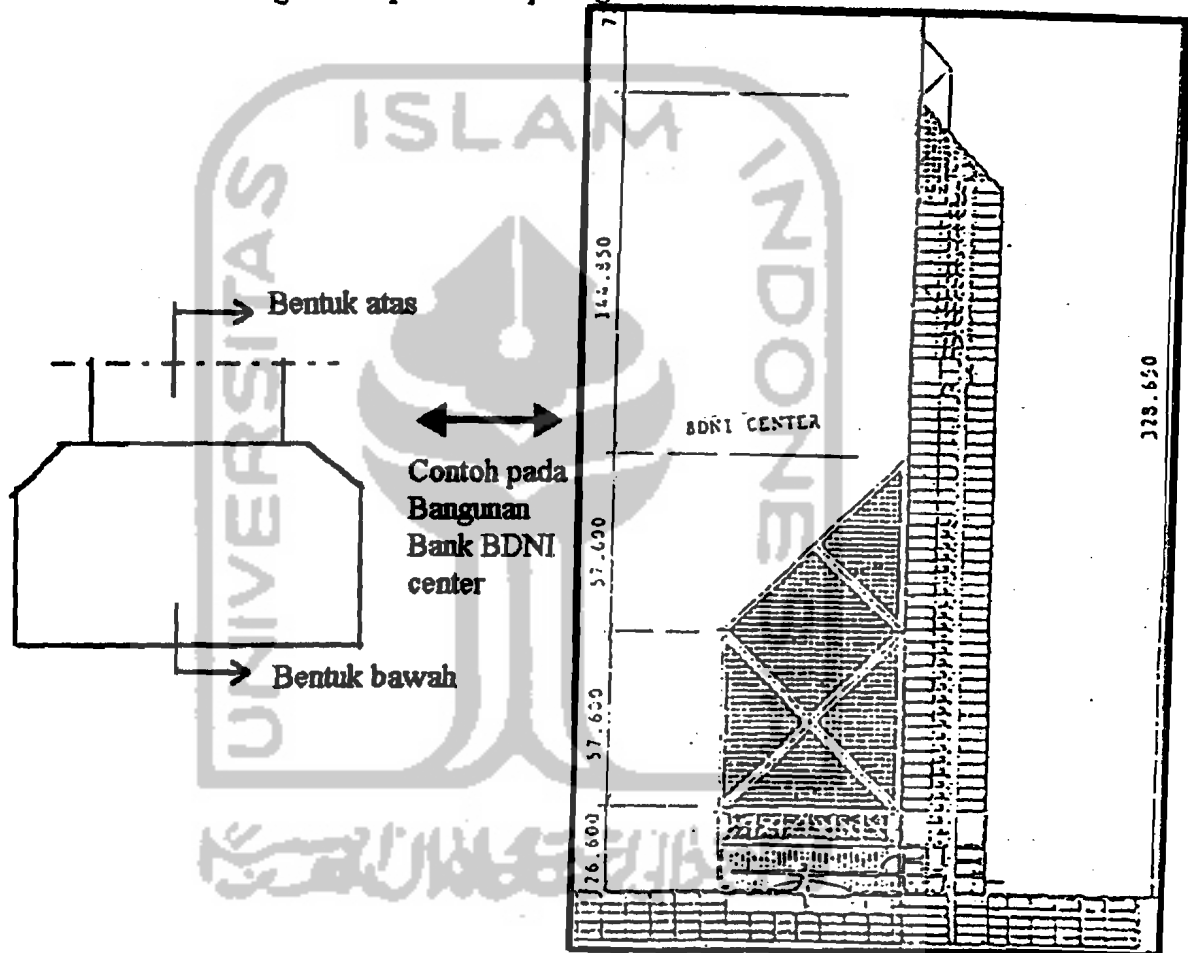


Gambar: 3.25. *Bangunan modern dengan mengekspose struktur.*
Sumber : British Architecture, tahun 1993.

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.

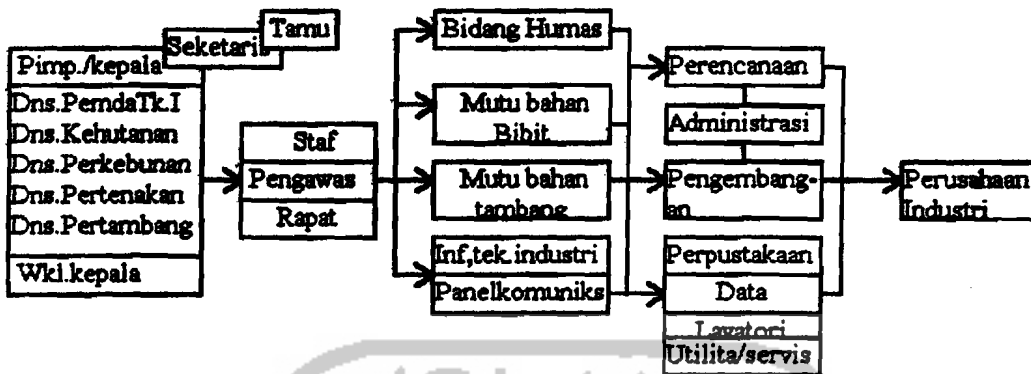
3.2.2.1. Kegiatan koordinasi

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.

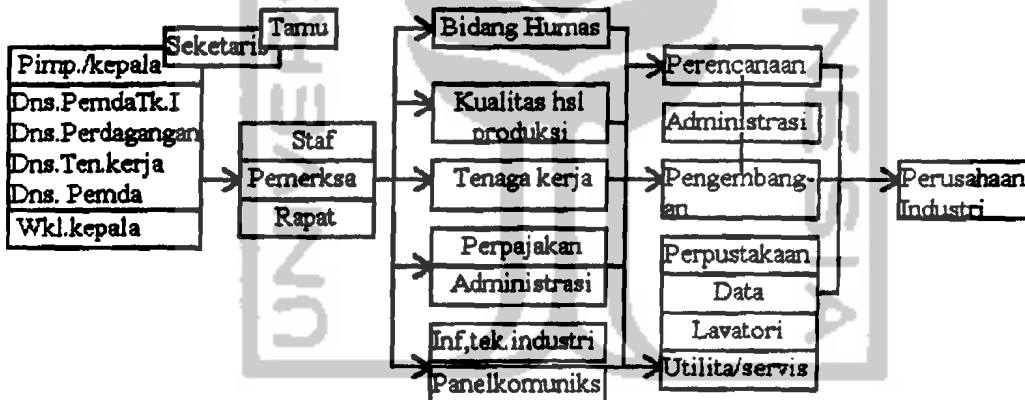


Gambar: 3.27. Pola kegiatan koordinasi pengawasan.

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.

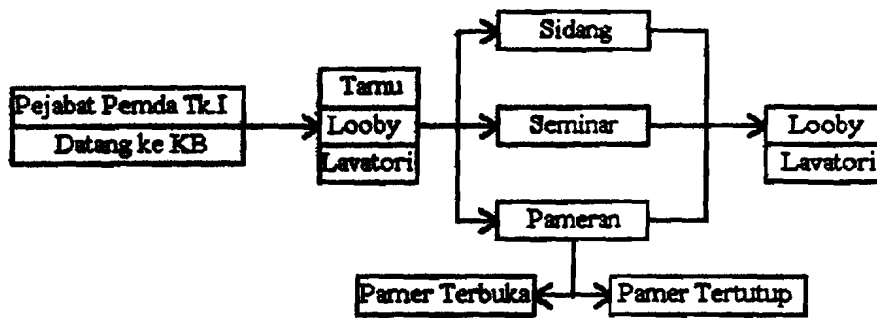


Gambar: 3.28. Pola kegiatan koordinasi pemeriksaan.

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.

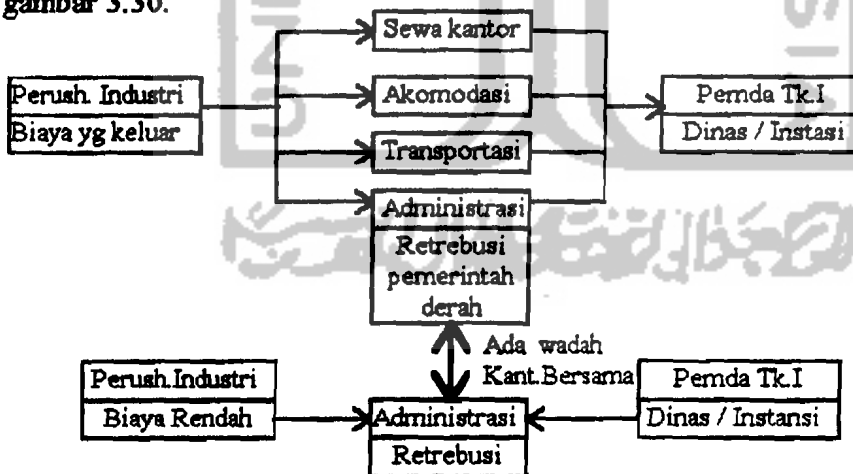
3.2.2.2. Pola Kegiatan Birokrasi

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.

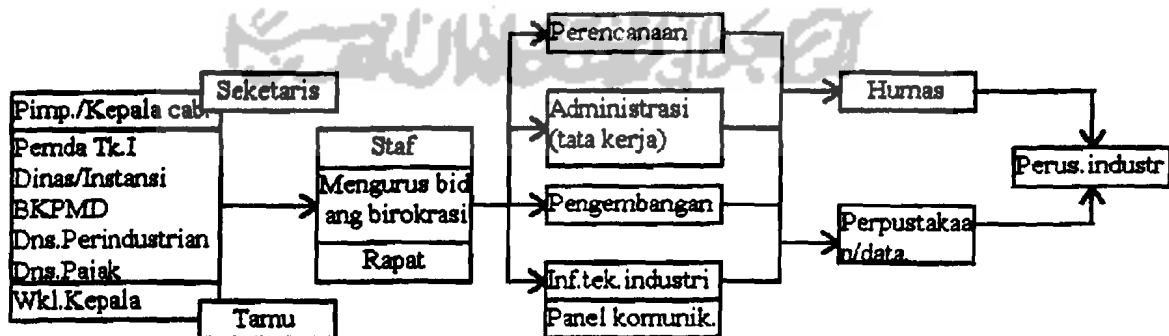
- (a). Perusahaan industri diambil dari dua puluh dua (22) perusahaan dari 223 perusahaan industri yang diambil sebagai sampel untuk mencapai kebutuhan kantor di kantor bersama. Kegiatan birokrasi ini sama dilakukan oleh perusahaan lainnya, karena sudah menjadi ketetapan pemerintah daerah Riau, terlihat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

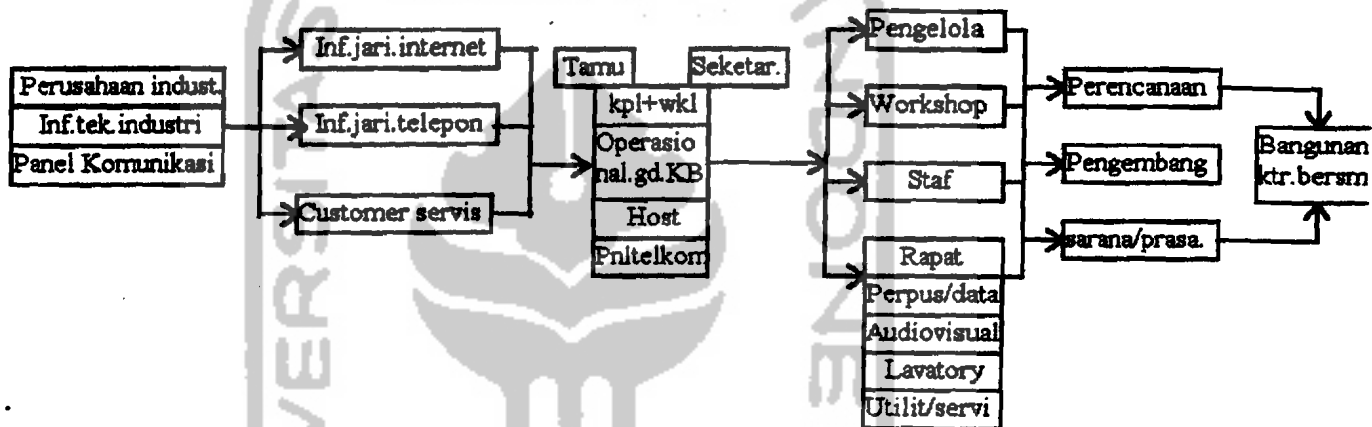
Sumber: Analisa data penulis.

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.

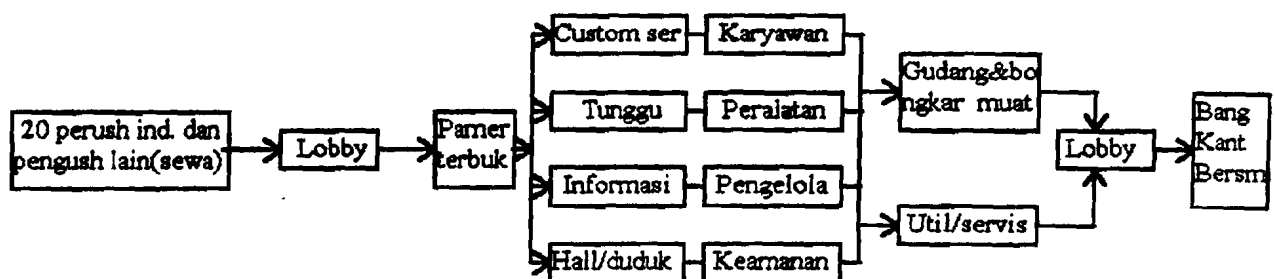


Gambar: 3.33. Pola kegiatan informasi.

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

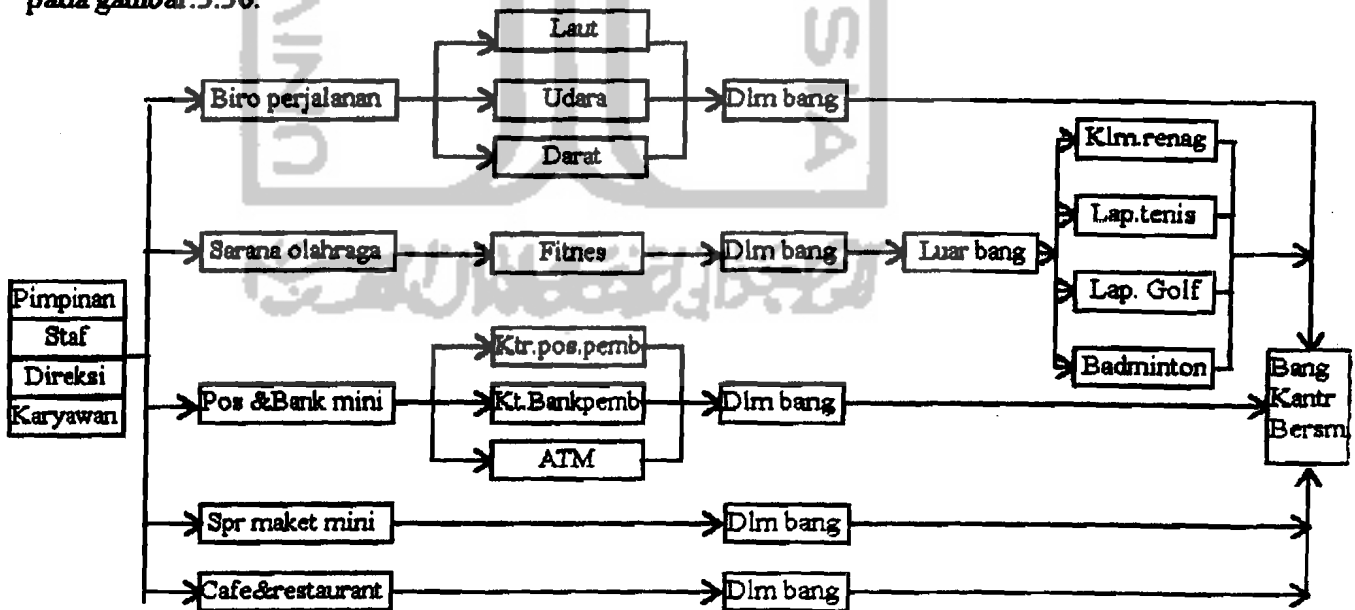
Kegiatan operasional gedung perkantoran dibiayai oleh perusahaan industri kepada bidang pengurus perkantoran, terlihat pada gambar 3.35.



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. 56.287.972.250,-

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.