

KATA PENGANTAR

Pada kesempatan ini, CV. KARYA RUPADHATU selaku Konsultan Perencana pada Pekerjaan Perencanaan Desain Arsitektural Penataan Ruang Asrama Haji di Kota Tanjung Pinang telah melaksanakan penyusunan laporan pendahuluan yang merupakan salah satu laporan dari serangkaian pekerjaan tersebut. Dalam Laporan Pendahuluan ini mencakup pendahuluan, lingkup pekerjaan, metodologi dan pendekatan, rencana lokasi pekerjaan yang disertai foto-foto survey.

Kepada pihak-pihak yang terkait ataupun yang berkepentingan dalam rangka rencana Pekerjaan Perencanaan Desain Arsitektural Penataan Ruang Asrama Haji di Kota Tanjung Pinang, kami ucapkan banyak terima kasih atas segala bantuannya dalam penyusunan laporan ini hingga terwujudnya kegiatan ini.

Tanjungpinang, Nopember 2025
Konsultan Perencana
CV. KARYA RUPADHATU

R. D. KURNIAWAN A, S.T
Direktur

**LAPORAN PENDAHULUAN
PERENCANAAN DESAIN ARSITEKTUR PENATAAN RUANG BPSDM KEPRI
DI ASRAMA HAJI KOTA TANJUNG PINANG**

Daftar Isi

KATA PENGANTAR.....	1
Daftar Isi	2
BAB. I. PENDAHULUAN	4
1.1 Latar Belakang	4
1.2 Permasalahan Umum	5
1.3 Maksud Dan Tujuan	5
1.4 Sasaran	6
1.5 Ruang Lingkup Dan Batasan Perencanaan.....	6
1.6 Sistematika Pembahasan	7
BAB. II. GAMBARAN UMUM WILAYAH PERENCANAAN.....	8
2.1 Gambaran Umum Provinsi Kepri	8
2.2 Kondisi Fisik Kota Tanjung Pinang	9
2.2.1. Geografis	9
2.2.2. Topografi dan Lingkungan	9
2.2.3. Kondisi Geologi.....	10
2.2.4. Kondisi Hidrologi.....	10
2.2.5. Klimatologi.....	11
2.2.6. Demografi	11
2.3 Gambaran Umum Lokasi Perencanaan.....	11
BAB. III. PERATURAN DAN PERSYARATAN.....	14
3.1 Perencanaan Tata Ruang.....	14
3.2 Perencanaan Gedung	18
BAB. IV. METODOLOGI	21
4.1 Pendahuluan	21
4.2 Tahapan Dan Proses Perencanaan	22
4.3 Tahap Program / Pra-Disain	22
4.4 Kajian Dan Analisa Lokasi	23
4.5 Tahap Survey Dan Analisa.....	23
4.6 Pelaksanaan Survey	25
4.7 Tahap Skematik Perancangan	25
4.8 Analisa Lokasi Dan Orientasi	26

LAPORAN PENDAHULUAN
PERENCANAAN DESAIN ARSITEKTUR PENATAAN RUANG BPSDM KEPRI
DI ASRAMA HAJI KOTA TANJUNG PINANG

4.9	Tahap pengembangan Disain dan Detil Enjineering Disain	26
BAB.V. PROGRAM KERJA.....		27
5.1	Pekerjaan Persiapan	27
5.2	Survei Dan Pengumpulan Data	28
5.3	Pengolahan Data.....	28
5.4	Pelaporan	28
5.5	Design Konstruksi.....	29
5.6	Dokumen Lelang	29
5.7	Laporan Akhir & Design	30
BAB .VI. ORGANISASI KERJA.....		30
6.1	Uraian Tugas Tenaga Ahli	30
6.2	Organisasi Pelaksanaan Pekerjaan	31

LAPORAN PENDAHULUAN PERENCANAAN DESAIN ARSITEKTUR PENATAAN RUANG BPSDM KEPRI DI ASRAMA HAJI KOTA TANJUNG PINANG

BAB. I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

I. Dasar Hukum

Sebagai dasar hukum dalam pelaksanaan pekerjaan Jasa Konsultan ini adalah sebagai berikut :

1. PP Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Pengaturan Pelaksanaan Undang- Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung
2. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 1 Tahun 2025 mengatur organisasi dan tata kerja unit pelaksana teknis di kementerian PU
3. Standar Teknis Lainnya yang di keluarkan oleh kementerian pekerjaan umum dan perumahan .
4. Undang-undang nomor 2 tahun 2017 tentang jasa konstruksi:
5. Peraturan Presiden nomor 16 tahun 2018 tentang pengadaan barang/ jasa pemerintah beserta perubahannya nomor 46 tahun 2025
6. Peraturan Lembaga LKPP Nomor 2 Tahun 2025 mengatur pedoman pelaksanaan pengadaan barang/jasa pemerintah melalui penyedia dengan penunjukan langsung dalam pelaksanaan program prioritas pemerintah.

II. Organisasi

Secara fungsional dan kontraktual Konsultan Perencana bertanggung jawab kepada Pejabat Penandatanganan Kontrak Badan Pengembangan Sumber Daya Manusia Daerah, Provinsi Kepulauan Riau, Tahun Anggaran 2025.

III. Lokasi Kegiatan

Lokasi kegiatan berada di Kota Tanjung Pinang Provinsi Kepulauan diselenggarakan di lokasi :

1. Asrama Haji Kota Tanjung Pinang.

IV. Sumber Dana

Kegiatan ini dibiayai dari sumber pendanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Provinsi (APBD-P) Provinsi Kepulauan Riau Tahun Anggaran 2025, yang dianggarkan berdasarkan Dokumen Pelaksanaan Anggaran Satuan Kerja Perangkat Daerah (DPA SKPD) BPSDM Provinsi Kepulauan Riau Tahun Anggaran 2025.

LAPORAN PENDAHULUAN PERENCANAAN DESAIN ARSITEKTUR PENATAAN RUANG BPSPDM KEPRI DI ASRAMA HAJI KOTA TANJUNG PINANG

1.2 Permasalahan Umum

Peraturan Gubernur Kepulauan Riau yang mengatur tentang kompetensi pegawai antara lain terdapat dalam beberapa peraturan terkait pengembangan kompetensi dan manajemen talenta ASN di lingkungan pemerintah provinsi tersebut. Contohnya, Peraturan Gubernur Kepulauan Riau Nomor 60 Tahun 2023 mengatur tentang pengembangan kompetensi bagi Pegawai Negeri Sipil melalui jalur pendidikan di lingkungan pemerintah daerah. Selain itu, ada pula pengaturan tentang manajemen talenta dan disiplin pegawai ASN yang menjadi bagian dari pengelolaan kompetensi secara lebih luas. Peraturan ini memberikan kerangka kerja untuk peningkatan kemampuan dan kualifikasi pegawai sesuai kebutuhan organisasi pemerintah provinsi. Maka Asrama Haji di Kota Tanjungpinang, Provinsi Kepulauan Riau, diusulkan untuk dipakai menjadi tempat pelatihan dan Pendidikan kompetensi bagi ASN atau Pegawai Negeri Sipil dilingkungan provinsi kepri. Karena Gedung asrama haji sudah mempunyai fasilitas penginapan atau akomodasi yang diperuntukkan bagi calon peserta didik. Lokasinya sangat strategis karena berada di pusat kota Tanjungpinang, di Jalan Pemuda, sehingga memudahkan akses dari berbagai daerah sekitar. Fasilitas kamar di Asrama Haji Tanjungpinang tidak kalah dengan hotel, dengan pilihan kamar single bed atau twin bed yang nyaman untuk para mahasiswa. Gedung dan fasilitasnya juga modern, termasuk fitur seperti pintu toilet dengan sistem portable yang menunjukkan perhatian pada kualitas pelayanan. Penataan ruang ulang asrama haji merupakan solusi yang efektif dan efisien dengan anggaran yang minimal agar bisa mendapatkan manfaat lebih untuk tempat pelatihan dan Pendidikan bagi para ASN atau Pegawai Negeri Sipil. Maka diperlukan desain arsitektur ruang untuk penataan ruang di asrama haji agar efisien dan efektif pemakaian dari setiap ruangnya. Dengan seiring berjalannya waktu tentu ada terjadi kerusakan pada fasilitas-fasilitas yang terdapat didalam asrama haji. Kondisi fasilitas yang rusak tentu akan mempengaruhi kenyamanan penghuni asrama. Disisi lain, kontruksi bangunan yang telah mulai rapuh dipandang sangat perlu untuk di renovasi, guna memberikan keamanan dan kenyamanan mahasiswa dalam menuntut ilmu.

1.3 Maksud Dan Tujuan

Maksud dari kegiatan ini adalah agar penataan ruang dan pembagian ruang bangunan bisa terbagi dengan efisien dan efektif terutama ruang belajar dan fasilitas lain yang diperlukan

LAPORAN PENDAHULUAN

PERENCANAAN DESAIN ARSITEKTUR PENATAAN RUANG BPSPDM KEPRI DI ASRAMA HAJI KOTA TANJUNG PINANG

saat adanya pelatihan atau selama proses Pendidikan berlangsung sesuai fungsinya. Perencanaan penataan ruang Asrama Haji kepri di Kota Tanjung Pinang ini juga memastikan keandalan teknis bangunan, termasuk keselamatan, Kesehatan, dan kenyamanan. Selain itu tujuan renovasi ini juga untuk memperpanjang usia pakai bangunan, meningkatkan kenyamanan dan efisiensi, serta menambah nilai estetika dan komersial asrama tersebut.

1.4 Sasaran

Sasaran akhir dari kegiatan Perencanaan Penataan Ruang Asrama Haji Kepri di Kota Tanjung Pinang ini adalah :

- Secara teknis memenuhi harapan akan terciptanya Sarana yang memadai Bagi para terdidik ASN atau Pegawai Negeri Sipil mengadakan pelatihan dan Pendidikan di lingkungan Provinsi Kepri.
- Diharapkan dengan tersedianya Perencanaan Desain Arsitektur Penataan Ruang Asrama Haji Kepri di Kota Tanjungpinang tersebut akan mendorong terwujudnya percepatan pembangunan dan infrastruktur yang memadai untuk pelatihan dan Pendidikan.
- Tersedianya dokumen perencanaan yang lengkap dan memenuhi persyaratan sebagai acuan pelaksanaan pekerjaan.

1.5 Ruang Lingkup Dan Batasan Perencanaan

a. Lingkup Kegiatan

1. Melakukan koordinasi dengan Pengguna Jasa dalam hal ini Badan Pengembangan Sumber Daya Manusia Daerah Provinsi Kepulauan Riau dan seluruh komponen kegiatan yang terlibat dalam rangka penyusunan Dokumen Perencanaan.
2. Melakukan Studi Literatur dalam rangka menyusun Prosedur Tata Laksana (*Standart Operasional Procedure*) / Pengendalian.
3. Mengumpulkan dan mempersiapkan data - data yang dibutuhkan, guna membantu Pengguna Jasa dalam penyusunan Dokumen Perencanaan.
4. Menyusun dan membuat Dokumen Perencanaan beserta produk - produk turunannya.

LAPORAN PENDAHULUAN PERENCANAAN DESAIN ARSITEKTUR PENATAAN RUANG BPSDM KEPRI DI ASRAMA HAJI KOTA TANJUNG PINANG

1.6 Sistematika Pembahasan

Penyusunan Laporan Perencanaan ini dibuat dengan sistematika pembahasan sebagai berikut :

- Bab I : Pendahuluan**
- Bab II : Gambaran Umum Lokasi Perencanaan**
- Bab III : Peraturan dan Persyaratan**
- Bab IV : Metodologi**
- Bab V : Program Kerja**
- Bab VI : Organisasi Kerja**

BAB. II. GAMBARAN UMUM WILAYAH PERENCANAAN

2.1 Gambaran Umum Provinsi Kepri

2.1.1 Sejarah

Provinsi Kepulauan Riau (Kepri) adalah sebuah provinsi di Indonesia yang terdiri dari sekitar 2.408 pulau besar dan kecil, dengan 5 kabupaten dan 2 kota, yaitu Kota Batam dan Kota Tanjungpinang sebagai ibu kota provinsi. Wilayah provinsi ini sebagian besar merupakan lautan (sekitar 96%), sementara daratan hanya sekitar 4%, dengan total luas wilayah sekitar 8.201,72 km². Penduduk Kepri akhir tahun 2024 diperkirakan mencapai sekitar 2,27 juta jiwa dengan kepadatan sekitar 252 jiwa per km², di mana sebagian besar penduduk terkonsentrasi di Kota Batam.

Provinsi Kepri memiliki posisi geografis yang sangat strategis karena berbatasan langsung dengan beberapa negara tetangga seperti Singapura dan Malaysia, serta terletak di jalur pelayaran internasional Selat Malaka. Hal ini menjadikan Kepri pusat aktivitas ekonomi dan perdagangan. Kepri juga kaya akan potensi sumber daya kelautan dan pariwisata, serta dikenal dengan kebudayaan Melayu yang khas sebagai identitas budaya utama masyarakatnya. Pemerintah daerah fokus pada pembangunan berkelanjutan yang inklusif serta peningkatan kualitas sumber daya manusia dan infrastruktur untuk mendukung pertumbuhan ekonomi yang stabil dan berdaya saing.

Secara sosial budaya, masyarakat Kepulauan Riau didominasi oleh suku Melayu, dengan komunitas lainnya seperti Kubu dan Kerinci yang juga berkontribusi pada keragaman budaya di wilayah ini. Provinsi ini dikenal sebagai provinsi yang agamis dan berorientasi pada kesejahteraan lahir dan batin masyarakatnya.

Dengan demikian, Provinsi Kepulauan Riau adalah wilayah kepulauan yang strategis secara ekonomi dan budaya, dengan fokus pembangunan pada sumber daya manusia, kesejahteraan masyarakat, serta pelestarian budaya Melayu sebagai identitas utama.

LAPORAN PENDAHULUAN

PERENCANAAN DESAIN ARSITEKTUR PENATAAN RUANG BPSPDM KEPRI DI ASRAMA HAJI KOTA TANJUNG PINANG

2.2 Kondisi Fisik Kota Tanjungpinang

2.2.1. Geografis

Kondisi fisik Kota Tanjungpinang secara geografis adalah sebagai berikut:

Kota Tanjungpinang terletak di Pulau Bintan dengan posisi geografis sekitar 1° LU sampai 1° LS dan 104° BT sampai 104° 34' BT.

Luas wilayah total Kota Tanjungpinang sekitar 239,5 km², yang terdiri dari wilayah daratan seluas sekitar 131,5 km² hingga 150,86 km² menurut beberapa sumber, dan wilayah lautan seluas sekitar 107,96 km².

Fisiografis wilayah ini terdiri dari sekitar 70% lautan dan 30% daratan.

Topografi kota berupa dataran rendah dan perbukitan dengan ketinggian sekitar 0-70 meter di atas permukaan laut, umumnya sekitar 50 meter.

Kondisi geografis meliputi kawasan rawa, hutan bakau, dan dataran rendah, sehingga mudah untuk pengembangan pemukiman dan aktivitas lain.

Iklimnya tropis basah dengan suhu berkisar antara 18°C hingga 30°C, curah hujan rata-rata 2000-3000 mm per tahun, dan kelembaban sekitar 85%. Kota ini mengalami dua musim, yaitu musim kemarau (Februari-Agustus) dan musim penghujan (September-Januari).

2.2.2. Topografi dan Lingkungan

Topografi Kota Tanjungpinang bervariasi mulai dari dataran landai di bagian pantai hingga wilayah bergelombang dan berbukit dengan kemiringan lereng antara 0-40%. Sebagian besar wilayah memiliki kelerengan 0-2% (sekitar 75,30 km²) yang tergolong datar, disusul lereng 2-15% (sekitar 51,15 km²) dan lereng lebih curam 15-40% pada area terbatas (sekitar 5,09 km²). Ketinggian wilayah bervariasi dari 0 hingga sekitar 50 meter di atas permukaan laut, dengan adanya perbukitan yang mencapai ketinggian hingga 400 meter di beberapa pulau di wilayah Kota Tanjungpinang.

Lingkungan Kota Tanjungpinang didominasi oleh wilayah daratan yang terdiri dari dataran rendah, perbukitan, dan pesisir pantai dengan sebagian besar wilayahnya berupa lahan semak belukar, hutan bakau, dan permukiman. Sebagian besar wilayahnya termasuk daerah pesisir dengan kondisi laut yang mendukung aktivitas ekonomi dan sosial seperti perikanan dan pariwisata. Kota ini juga memiliki limpahan air yang berasal dari berbagai sumber di pulau-pulau kecil sekitarnya dan udara serta iklim tropis yang mempengaruhi kondisi lingkungan secara keseluruhan.

LAPORAN PENDAHULUAN

PERENCANAAN DESAIN ARSITEKTUR PENATAAN RUANG BPSPDM KEPRI DI ASRAMA HAJI KOTA TANJUNG PINANG

Dengan topografi yang bervariasi tersebut, pengaturan tata ruang di Tanjungpinang menyesuaikan dengan kemampuan tanah, curah hujan, dan risiko bencana banjir di wilayah dataran rendah pesisir. Vegetasi hutan bakau dan semak belukar melindungi kawasan pesisir dari erosi dan mendukung ekosistem pesisir yang penting. Secara umum, lingkungan yang beragam ini menciptakan kondisi yang strategis untuk kegiatan ekonomi kelautan, pariwisata, dan pemukiman di Kota Tanjungpinang.

2.2.3. Kondisi Geologi

Kondisi geologi Kota Tanjungpinang didominasi oleh batuan granit berbutir kasar yang merupakan batuan tertua di wilayah ini. Granit tersebut memiliki komposisi mineral felspar, kuarsa, hornblenda, dan biotit, serta umumnya bertekstur primer dan membentuk pluton batolit yang tersebar luas terutama di Pulau Bintan tempat Tanjungpinang berada. Selain granit, terdapat pula batuan andesit porfiritik serta Formasi Goungon yang terdiri atas batupasir dan tuf berumur Plio-Pleistosen. Formasi ini berwarna keputih-putihan dengan tekstur halus hingga sedang, dan menunjukkan struktur laminasi sejajar dan silang-siur, mencerminkan lingkungan pengendapan fluviatil.

Secara umum, struktur geologi di daerah ini memungkinkan adanya singkapan batuan yang mengandung mineral seperti timah dan bauksit. Proses pelapukan juga membentuk tanah yang berasal dari granit, dengan karakteristik tertentu yang berpengaruh terhadap penggunaan lahan di wilayah tersebut.

Dengan stratigrafi batuan yang utama berupa granit dan andesit, serta formasi sedimentasi muda yang menyusun lapisan di atasnya, kondisi geologi Tanjungpinang menunjukkan kompleksitas geologi yang mendukung keberagaman sumber daya mineral dan berbagai potensi geologi lainnya yang bisa dimanfaatkan untuk pengembangan wilayah.

2.2.4 Kondisi Hidrologi

Kondisi hidrologi Kota Tanjungpinang ditandai oleh curah hujan yang tinggi dan distribusi yang cukup merata sepanjang tahun, dengan intensitas hujan sekitar 9,05 mm per hari. Tanjungpinang menerima curah hujan tahunan sekitar 3.200-3.300 mm dengan jumlah hari hujan sekitar 165 hari per tahun. Curah hujan tersebut menyebabkan wilayah ini memiliki ketersediaan air yang cukup, meskipun keberadaan sungai dan aliran air permukaan relatif terbatas karena topografi yang didominasi oleh dataran rendah dan pesisir. Kota ini juga memiliki potensi pemanenan air hujan sebagai sumber air alternatif.

Selain itu, Tanjungpinang termasuk wilayah dengan tipe iklim tropis basah, mengalami dua musim utama yaitu musim hujan dan musim kemarau dengan variasi curah hujan yang cukup signifikan di bulan-bulan tertentu. Air tanah di wilayah ini tersedia dengan kualitas yang relatif baik untuk keperluan domestik dan industri, tetapi tetap memerlukan

LAPORAN PENDAHULUAN

PERENCANAAN DESAIN ARSITEKTUR PENATAAN RUANG BPSDM KEPRI DI ASRAMA HAJI KOTA TANJUNG PINANG

pengelolaan agar keberlanjutannya terjaga, terutama menghadapi risiko pencemaran dan pengurangan resapan air akibat urbanisasi.

Pengelolaan hidrologi kota juga mempertimbangkan perlindungan daerah tangkapan air dan pemanfaatan sumber daya air laut dan air hujan yang melimpah demi mendukung kebutuhan air bersih masyarakat dan sektor ekonomi di Tanjungpinang.

2.2.5 Klimatologi

Kondisi klimatologi Kota Tanjungpinang termasuk iklim tropis basah dengan suhu udara berkisar antara 18 hingga 30 derajat Celsius. Iklim ini ditandai oleh kelembapan udara yang cukup tinggi, rata-rata sekitar 80-86%, dengan variasi dari sekitar 58% hingga hampir 99%. Curah hujan tahunan cukup tinggi, berada di kisaran 2.000 hingga 3.300 mm, dengan distribusi curah hujan yang merata sepanjang tahun dan jumlah hari hujan sekitar 165 hari tiap tahun. Bulan dengan curah hujan tertinggi biasanya terjadi pada bulan Maret dan Desember, sementara bulan dengan curah hujan terendah sekitar Juni hingga Agustus.

Tanjungpinang mengalami dua musim utama, yaitu musim hujan dan musim kemarau, dengan pola hujan bimodal yang menandai dua puncak musim hujan maksimum. Suhu maksimum harian rata-rata bisa mencapai sekitar 33,9°C, dan suhu minimum harian terendah sekitar 18,8°C. Angin bertiup dengan variasi musiman, dominan dari arah tertentu sesuai pola cuaca regional. Keberadaan laut di sekitar wilayah juga mempengaruhi suhu dan kelembapan sehingga iklimnya tetap stabil dan lembap sepanjang tahun.

Kombinasi suhu, kelembapan, dan curah hujan ini memengaruhi kenyamanan termal, aktivitas pertanian, perikanan, dan kehidupan sehari-hari di Kota Tanjungpinang, yang secara geografis berada dekat dengan ekuator dan dikelilingi laut. Oleh karena itu, kondisi klimatologinya sangat mendukung ekosistem tropis basah dan aktivitas manusia di wilayah pesisir ini.

2.2.6 Demografi

Kondisi demografi Kota Tanjungpinang pada tahun 2025 menunjukkan bahwa kota ini memiliki populasi yang beragam dengan kepadatan penduduk yang bervariasi di tiap wilayahnya. Beberapa kelurahan seperti Batu IX menjadi yang paling padat penduduknya dengan sekitar 36.699 jiwa, sementara kelurahan lain seperti Melayu Kota Piring memiliki sekitar 16.300 jiwa dengan kepadatan tinggi mencapai 4.766 jiwa per km². Kepadatan penduduk tertinggi terdapat di Tanjung Unggat dengan sekitar 11.488 jiwa per km², meskipun jumlah total penduduknya lebih kecil dibanding daerah lain. Kota Tanjungpinang secara keseluruhan memiliki kepadatan penduduk yang cukup tinggi namun masih dalam kategori wajar untuk kawasan perkotaan, dengan beberapa daerah fokus perhatian khusus terkait pengelolaan kepadatan.

LAPORAN PENDAHULUAN

PERENCANAAN DESAIN ARSITEKTUR PENATAAN RUANG BPSDM KEPRI DI ASRAMA HAJI KOTA TANJUNG PINANG

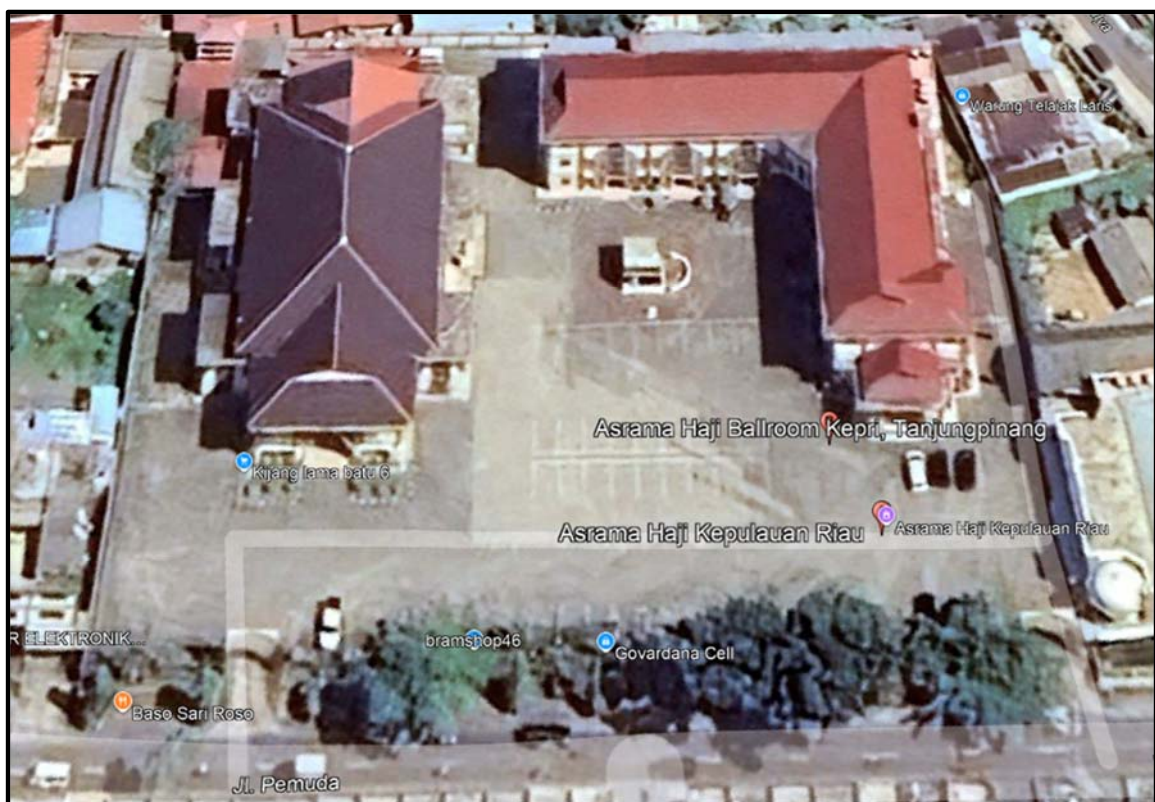
Dari segi komposisi penduduk, mayoritas penduduk beragama Islam (sekitar 78%), dengan kelompok agama Buddha (12,64%), Kristen (total 9,1%), Konghucu (0,23%), dan Hindu (0,03%) melengkapi keberagaman sosial. Kota ini terdiri dari 4 kecamatan dan 18 kelurahan dengan luas wilayah sekitar 144,56 km² dan kepadatan penduduk rata-rata sekitar 1.438 jiwa per km².

Demografi ini mencerminkan karakteristik sosial-ekonomi dan budaya yang beragam di Tanjungpinang, yang menjadi ibu kota Provinsi Kepulauan Riau, serta memberikan gambaran penting untuk perencanaan pembangunan daerah, penyediaan layanan publik, dan pengelolaan sumber daya kota.

2.3 Gambaran Umum Lokasi

Lokasi perencanaan untuk Pekerjaan Desain Arsitektur Penataan Ruang Asrama Haji, dapat dilihat pada gambar 2.1 Peta Lokasi Pekerjaan

Gambar 2. 1 Peta Lokasi Pekerjaan



**LAPORAN PENDAHULUAN
PERENCANAAN DESAIN ARSITEKTUR PENATAAN RUANG BPSDM KEPRI
DI ASRAMA HAJI KOTA TANJUNG PINANG**

GAMBARAN UMUM LOKASI PERENCANAAN



BAB. III. PERATURAN DAN PERSYARATAN

3.1 Perencanaan Tata Ruang

I. Pengertian

a. Perencanaan

Perencanaan adalah suatu proses untuk menentukan tindakan masa depan yang tepat, melalui urutan pilihan dengan memperhitungkan sumber daya yang tersedia.

b. Tata Ruang

Tata ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang baik direncanakan maupun tidak.

c. Perencanaan Tata Ruang

Perencanaan tata ruang adalah hasil perencanaan wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang. Yang dimaksud dengan wujud struktural pemanfaatan ruang adalah susunan unsur-unsur pembentuk zona lingkungan alam, lingkungan sosial dan lingkungan buatan yang secara hirarkis dan struktural berhubungan satu dengan lainnya membentuk tata ruang diantaranya meliputi hirarki pusat pelayanan seperti pusat kota, lingkungan.

Prasarana jalan seperti jalan arteri, kolektor, lokal dan sebagainya. Sementara pola pemanfaatan ruang adalah bentuk pemanfaatan ruang yang menggambarkan ukuran fungsi serta karakter kegiatan manusia dan atau kegiatan alam diantaranya meliputi pola lokasi sebaran permukiman, tempat kerja, industri dan pertanian serta pola penggunaan tanah perdesaan dan perkotaan.

II. Tujuan Perencanaan Tata Ruang :

- a. Instrumen pembangunan untuk mengarahkan pola pemanfaatan ruang dan struktur ruang yang disepakati bersama antara pemerintah dan masyarakat dengan memperhatikan kaidah teknis, ekonomis dan kepentingan umum.

LAPORAN PENDAHULUAN

PERENCANAAN DESAIN ARSITEKTUR PENATAAN RUANG BPSDM KEPRI DI ASRAMA HAJI KOTA TANJUNG PINANG

- b. Suatu upaya untuk mewujudkan tata ruang yang terencana melalui suatu proses yang meliputi perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian pemanfaatan ruang yang satu sama lain merupakan satu kesatuan yang saling terkait.
- c. Suatu upaya untuk mencegah perbenturan kepentingan antar sektor, daerah dan masyarakat dalam penggunaan sumber daya manusia, sumber daya alam dan sumber daya buatan melalui proses koordinasi, integrasi dan sinkronisasi perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang.

III. Peran Perencanaan Tata Ruang :

- a. Menjamin keterpaduan pembangunan lintas sektor, lintas wilayah dan antar pemerintah, swasta dan masyarakat.
- b. Menjamin agar pembangunan dapat berkelanjutan dari aspek ekonomi, sosial dan lingkungan.
- c. Mengarahkan dan menterpadukan pengembangan infrastruktur sebagai prasyarat berlangsungnya berbagai kegiatan sosial ekonomi masyarakat.
- d. Menjadi bagian dari upaya penyelesaian menghadapi tantangan aktual pembangunan.

IV. Klasifikasi Perencanaan Tata Ruang :

Penataan ruang diklasifikasikan berdasarkan sistem, fungsi utama kawasan, wilayah administratif, kegiatan kawasan, dan nilai strategis kawasan.

Penataan ruang berdasarkan sistem terdiri atas :

- 1. Sistem wilayah, penataan ruang berdasarkan sistem wilayah merupakan pendekatan dalam penataan ruang yang mempunyai jangkauan pelayanan pada tingkat wilayah.
- 2. Sistem internal perkotaan, penataan ruang berdasarkan sistem internal perkotaan merupakan pendekatan dalam penataan ruang yang mempunyai jangkauan pelayanan didalam kawasan perkotaan.

LAPORAN PENDAHULUAN

PERENCANAAN DESAIN ARSITEKTUR PENATAAN RUANG BPSDM KEPRI

DI ASRAMA HAJI KOTA TANJUNG PINANG

Penataan ruang berdasarkan fungsi utama kawasan merupakan komponen dalam penataan ruang baik yang dilakukan berdasarkan wilayah administratif, kegiatan kawasan, maupun nilai strategis kawasan. Penataan ruang berdasarkan fungsi utama kawasan terdiri atas :

1. Kawasan lindung
2. Kawasan budidaya

- Yang termasuk dalam kawasan lindung adalah Kawasan yang memberikan perlindungan kawasan bawahannya, antara lain kawasan hutan lindung, kawasan bergambut, dan kawasan resapan air.
- Kawasan perlindungan setempat, antara lain sempadan pantai, sempadan sungai, kawasan sekitar danau/waduk dan kawasan sekitar mata air.
- Kawasan suaka alam, kawasan suaka alam laut dan perairan lainnya, kawasan pantai berhutan bakau, tanaman nasional, tanaman hutan raya, taman wisata alam, cagar alam, suaka margasatwa, serta kawasan cagar budaya dan ilmu pengetahuan.
- Kawasan rawan bencana alam anatara lain kawasan rawan letusan gunung berapi, kawasan gempa bumi, kawasan rawan tanah longsor, kawasan rawan gelombang pasang, dan kawasan rawan banjir.
- Kawasan lindung lainnya, misalnya taman buru, cagar biosfer, kawasan perlindungan plasma nutfah, kawasan pengungsian satwa dan terumbu karang.

- A. Yang termasuk dalam kawasan budi daya adalah kawasan peruntukan hutan produksi, kawasan peruntukan hutan rakyat, kawasan peruntukan pertanian, kawasan peruntukan perikanan, kawasan peruntukan petambangan, kawasan peruntukan pemukiman, kawasan peruntukan industri, kawasan peruntukan pariwisata, kawasan tempat beribadah, kawasan pendidikan, dan kawasan pertahanan keamanan.

Perencanaan tata ruang berdasarkan kegiatan kawasan terdiri atas :

1. Penataan ruang kawasan perkotaan, kegiatan yang menjadi ciri kawasan perkotaan meliputi tempat permukiman perkotaan serta tempat pemusatan dan

LAPORAN PENDAHULUAN

PERENCANAAN DESAIN ARSITEKTUR PENATAAN RUANG BPSPDM KEPRI DI ASRAMA HAJI KOTA TANJUNG PINANG

pendistribusian kegiatan bukan pertanian, seperti kegiatan pelayanan jasa pemerintahan, kegiatan pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi.

2. Penataan ruang kawasan perdesaan, kegiatan yang menjadi ciri kawasan perdesaan meliputi tempat permukiman perdesaan, kegiatan pertanian, kegiatan terkait pengelolaan tumbuhan alami, kegiatan pengelolaan sumber daya alam, kegiatan pemerintahan, kegiatan pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

Perencanaan tata ruang berdasarkan nilai strategis kawasan terdiri atas :

1. Penataan ruang kawasan strategis nasional
2. Penataan ruang kawasan strategis provinsi
3. Penataan ruang kawasan strategis kabupaten / kota

Kawasan strategis merupakan kawasan yang di dalamnya berlangsung kegiatan yang mempunyai pengaruh besar terhadap :

1. Tata ruang di wilayah sekitarnya
2. Kegiatan lain di bidang yang sejenis dan kegiatan di bidang lainnya
3. Peningkatan kesejahteraan masyarakat

Jenis kawasan strategis antara lain adalah kawasan strategis dari sudut kepentingan pertahanan dan keamanan, pertumbuhan ekonomi, sosial, budaya, pendayagunaan sumberdaya alam atau teknologi tinggi serta fungsi dan daya dukung lingkungan hidup.

- Yang termasuk kawasan strategis dari sudut kepentingan pertahanan dan keamanan antara lain adalah kawasan perbatasan negara termasuk pulau kecil terdepan dan kawasan latihan militer.
- Yang termasuk kawasan strategis dari sudut kepentingan pertumbuhan ekonomi antara lain adalah kawasan metropolitan, kawasan ekonomi khusus, kawasan pengembangan ekonomi terpadu, kawasan tertinggal, serta kawasan perdagangan dan pelabuhan bebas
- Yang termasuk kawasan strategis dari sudut kepentingan sosial dan budaya antara lain adalah kawasan adat tertentu, kawasan konservasi warisan budaya, termasuk

LAPORAN PENDAHULUAN

PERENCANAAN DESAIN ARSITEKTUR PENATAAN RUANG BPSPDM KEPRI DI ASRAMA HAJI KOTA TANJUNG PINANG

warisan budaya yang diakui sebagai warisan dunia seperti kompleks candi borobudur dan kompleks candi prambanan.

- Yang termasuk kawasan strategis dari sudut kepentingan pendayagunaan sumber daya alam atau teknologi tinggi, antara lain adalah kawasan pertambangan minyak dan gas bumi termasuk pertambangan minyak dan gas bumi lepas pantai serta kawasan yang menjadi lokasi instalasi tenaga nuklir.
- Yang termasuk kawasan strategis dari sudut kepentingan fungsi dan daya dukung lingkungan hidup antara lain adalah kawasan perlindungan dan pelestarian lingkungan hidup termasuk kawasan yang diakui sebagai warisan dunia seperti taman nasional Lorentz, taman nasional ujung kulon, dan taman nasional komodo.
- Nilai strategis kawasan tingkat nasional, provinsi dan kabupaten/kota diukur berdasarkan aspek eksternalitas, akuntabilitas dan efisiensi penanganan kawasan sebagaimana dimaksud dalam UU tentang pemerintah daerah.

Perencanaan tata ruang diselenggarakan dengan memperhatikan :

- Kondisi fisik wilayah Negara Republik Indonesia yang rentan terhadap bencana.
- Potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan; kondisi ekonomi, sosial, budaya, politik, hukum, pertahanan keamanan, lingkungan hidup, serta ilmu pengetahuan dan teknologi sebagai satu kesatuan.
- Geostrategi, geopolitik, dan geoekonomi.

Perencanaan tata ruang wilayah provinsi dan kabupaten / kota meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara termasuk di dalam bumi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Ruang laut dan ruang udara pengelolaannya diatur dengan undang-undang tersendiri.

3.2 Perencanaan Gedung

Perencanaan adalah mengumpulkan dan menginterpretasikan data, memproyeksikannya ke masa depan, mengidentifikasi masalah dan memberi pendekatan yang beralasan untuk memecahkan masalah - masalah tersebut (Knudson, 1980).

Menurut Gold (1980), perencanaan adalah suatu alat yang sistematis, yang digunakan untuk menentukan saat awal suatu keadaan dan cara terbaik untuk pencapaian

LAPORAN PENDAHULUAN

PERENCANAAN DESAIN ARSITEKTUR PENATAAN RUANG BPSDM KEPRI DI ASRAMA HAJI KOTA TANJUNG PINANG

keadaan tersebut, dimana perencanaan bangunan gedung dapat dilakukan melalui beberapa pendekatan. Adapun beberapa dasar pendekatan yang harus diperhatikan adalah:

1. Pendekatan Aspek Fungsional

Pendekatan dalam aspek fungsional merupakan perincian apa dan siapa saja pelaku di dalam ruangan dan bermanfaat untuk menentukan kapasitas sehingga dapat ditemui besaran ruang yang dibutuhkan.

2. Pendekatan Aspek Kontekstual

Dasar pendekatan aspek kontekstual adalah untuk memahami lokasi yang dibutuhkan serta menganalisa tata ruang luar bangunan dan ruang terbuka hijau sehingga bangunan tersebut dapat dibangun pada lokasi yang sesuai dan strategis.

3. Pendekatan Aspek Kinerja

Pendekatan dalam aspek kinerja menganalisis tentang utilitas bangunan yang akan menunjang kinerja dari sebuah bangunan dalam memenuhi kebutuhan fungsi ruangnya. Aspek ini memiliki tujuan untuk mencapai unsur kenyamanan, kemudahan dan mobilitas dari bangunan tersebut.

4. Pendekatan Aspek Teknis

Pendekatan aspek teknik berkaitan dengan teknis pembangunan gedung seperti menganalisis struktur dan bahan bangunan yang akan digunakan sehingga akan dibahas masalah struktur serta modul pembuatan ruangan.

5. Pendekatan Aspek Arsitektural

Pendekatan aspek arsitektural memiliki kaitan dengan konsep bangunan, karakter bangunan dan penekanan desain yang digunakan.

I. Standar Teknis

Pekerjaan yang akan dilaksanakan oleh Konsultan Perencana seperti dimaksud pada KAK harus memperhatikan kriteria umum perencanaan Gedung disesuaikan berdasarkan fungsi dan kompleksitas jalan tersebut, yaitu :

1. PP Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
2. 19/PRT/M/2011 tentang Persyaratan Teknis Jalan Dan Kriteria Perencanaan Teknis Jalan;

LAPORAN PENDAHULUAN

PERENCANAAN DESAIN ARSITEKTUR PENATAAN RUANG BPSPDM KEPRI DI ASRAMA HAJI KOTA TANJUNG PINANG

3. Permen PU Nomor 12 Tahun 2014 Tentang Drainase Perkotaan;
4. Standar Teknis lainnya yang dikeluarkan oleh Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;
5. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konsultasi;
6. Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah beserta perubahannya nomor 12 Tahun 2021.
7. Peraturan Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barng/Jasa Pemerintah Melalui Penyedia.
8. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2002 tentang Pembentukan Provinsi Kepulauan Riau (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 111, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 4237);
9. Peraturan Daerah No. 4 Tahun 2021 tentang Anggaran Pendapatan Belanja Daerah Provinsi Kepulauan Riau Tahun 2022.
10. Keputusan Gubernur No. 165/KPTS-7/I/2022 tentang Pejabat pembuat Komitmen pada Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Kepulauan Riau.

II. Hasil Study yang pernah dilaksanakan

Konsultan Perencana, dalam melaksanakan tugasnya harus senantiasa memperhatikan hasil studi-studi terdahulu baik menyangkut kondisi tanah, hidrologi dan hidrolika, data topografi dan lain-lain.

III. Acuan Perundang-Undangan dan Peraturan yang dipakai

Selain menyangkut standar teknis, Konsultan Perencana juga harus memperhatikan tentang peraturan-peraturan sebagai berikut :

1. PP Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomr 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
2. 19/PRT/M/2011 tentang Persyaratan Teknis Jalan Dan Kriteria Perencanaan Teknis Jalan;
3. Permen PU Nomor 12 Tahun 2014 Tentang Drainase Perkotaan;

LAPORAN PENDAHULUAN PERENCANAAN DESAIN ARSITEKTUR PENATAAN RUANG BPSPDM KEPRI DI ASRAMA HAJI KOTA TANJUNG PINANG

4. Standar Teknis lainnya yang dikeluarkan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;
5. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konsultasi;
6. Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah beserta perubahannya nomor 12 Tahun 2021.
11. Peraturan Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Melalui Penyedia.
12. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2002 tentang Pembentukan Provinsi Kepulauan Riau (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 111, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 4237);
13. Peraturan Daerah No. 4 Tahun 2021 tentang Anggaran Pendapatan Belanja Daerah Provinsi Kepulauan Riau Tahun 2022.
14. Keputusan Gubernur No. 165/KPTS-7/I/2022 tentang Pejabat pembuat Komitmen pada Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Kepulauan Riau.

BAB. IV. METODOLOGI

4.1 Pendahuluan

Dalam bab ini, konsultan perencana akan menjelaskan proses dan tujuan perencanaan dari awal sampai akhir perencanaan sehingga dapat digunakan sebagai bahan referensi dalam pelaksanaan pekerjaan Perencanaan Desain Arsitektur Penataan Ruang Asrama Haji Kepri di Kota Tanjung Pinang. Pada bab ini juga menjelaskan mengenai :

- Urutan tugas / pelaksanaan penanganan proyek.
- Perancangan dan keluarannya.
- Proses perancangan dan persetujuan.
- Bobot pekerjaan perencanaan

Perencanaan akan merencanakan Kegiatan Perencanaan Teknis Renovasi Asrama Mahasiswa Kepri di Pekanbaru secara terpadu (integrated design) yang akan mempunyai aspek dibawah ini termasuk :

LAPORAN PENDAHULUAN

PERENCANAAN DESAIN ARSITEKTUR PENATAAN RUANG BPSDM KEPRI DI ASRAMA HAJI KOTA TANJUNG PINANG

- Ketersediaan jalan yang efisien dan memadai sesuai dengan kebutuhan;
- Kualitas jalan pelantar beton dengan mutu yang diisyaratkan;
- Kenyamanan pemakai jalan;
- Keselamatan dan keamanan
- Efisiensi biaya pemabangunan

4.2 Tahapan Dan Proses Perencanaan

Perencanaan yang mempunyai kinerja tinggi akan diperlukan perencanaan secara terpadu (integrated design) dimana kinerja Perencanaan Desain Arsitektur Penataan Ruang Asrama Haji Kepri di Kota Tanjung Pinang akan dioptimalkan secara menyeluruh yakni dengan pencapaian efisiensi biaya pembangunan yang berkesinambungan.

- Tahap survey dan Analisa:
 1. Pengumpulan data lapangan, lingkungan dan persyaratan setempat.
- Tahap Skematik perancangan:
 1. Pembuatan rencana tapak pra rencana;
 2. Penyusunan ijin pendahuluan;
 3. Penelitian dan pengujian anggaran konstruksi fisik.
- Tahap pengembangan perencanaan :
 1. Gambar Situasi, siteplan;
 2. Gambar rencana struktur;
 3. Gambar detail struktur;
 4. Perhitungan biaya Engineer Estimate;
 5. Spesifikasi Teknis

4.3 Tahap Program / Pra-Design

Pada tahap ini konsultan akan menyusun rencana pelaksanaan perencanaan dan pengalokasian tenaga kerja penyusunan rencana pelaksanaan perencanaan harus dibuat sedemikian rupa sehingga perencanaan dapat sesuai dengan keinginan berbagai pihak dari mulai pemberi tugas, pelaksana maupun pengguna dan tentunya sesuai dengan standar yang berlaku di Indonesia. Untuk mencapai tujuan tersebut perlunya pengalokasian tenaga kerja sesuai dengan tugas dan tanggungjawabnya. Pengalokasian

LAPORAN PENDAHULUAN

PERENCANAAN DESAIN ARSITEKTUR PENATAAN RUANG BPSDM KEPRI DI ASRAMA HAJI KOTA TANJUNG PINANG

tenaga kerja yang salah akan menyebabkan tidak optimalnya hasil perencanaan sehingga akan menyebabkan terjadinya banyak kesalahan dalam perencanaan .

Penentuan sasaran - sasaran yang harus dicapai dalam perencanaan harus di susun dengan merefleksikan jenis dan fungsi, harapan pemberi tugas, anggaran, lokasi dan iklim. Mengidentifikasi sasaran - sasaran pemberi tugas untuk kinerja jalan pelantar beton seperti biaya operasi yang rendah, kenyamanan dan keamanan bagi pengguna, harus diidentifikasi pengaruh lokasi, pemilihan material, dan sasaran lain yang berwawasan lingkungan.

Menentukan mutu beton struktur yang akan digunakan dalam pelaksanaan pembangunan dengan mempertimbangkan faktor keamanan yang dapat memberikan kepuasan masyarakat, memastikan bahwa sasaran - sasaran yang diinginkan pemberi tugas dapat dibahas dan di tetapkan selama proses pradisain yang akan memaksimalkan hasil desain perencanaan.

4.4 Kajian Dan Analisa Lokasi

Mengumpulkan data terkait dengan informasi lokasi perencanaan, termasuk :

- Posisi (koordinat bujur) dan ketinggian;
- Kondisi perencanaan, terkait dengan arah dan kecepatan angin.
- Aspek kondisi lahan existing
- Ketinggian pelantar beton disekitar rencana

Informasi berikut yang dapat mempengaruhi struktur jalan pelantar beton:

- Jenis dan durasi pengguna jalan pelantar

4.5 Tahap Survey Dan Analisa

Tahap survey lapangan merupakan tahap kedua yang akan dilakukan dalam rangka pengumpulan data untuk dikaji sebagai bahan perumusan konsep dan strategi yang akan dituangkan dalam rencana dan aspek pelaksanaanya.

Metode pengumpulan data yang akan dilakukan meliputi :

- Pengumpulan Data Primer

LAPORAN PENDAHULUAN

PERENCANAAN DESAIN ARSITEKTUR PENATAAN RUANG BPSPDM KEPRI DI ASRAMA HAJI KOTA TANJUNG PINANG

Pengumpulan data primer merupakan metoda survey yang cukup penting karena dapat secara langsung memperoleh keterangan ataupun mengetahui aspirasi secara langsung terlibat didalamnya.

➤ Pengumpulan Data Sekunder

Pengumpulan data sekunder merupakan metoda survey yang dilakukan dengan cara mengumpulkan berbagai informasi dan data – data dari sumber tak langsung. Dalam hal ini sumber dimaksud adalah instansi – instansi yang menangani atau mengelola segala bentuk perkembangan yang terjadi di wilayah perencanaan. Data – data atau informasi yang telah terhimpun pada setiap instansi akan menjadi sumber data yang penting bagi pelaksanaan analisis. Data – data dimaksud akan meliputi data kondisi fisik meliputi penggunaan lahan baik luasan maupun karakteristiknya, data prasarana meliputi sumber, tingkat pelayanan, kondisi jaringan serta rencana pengembangannya.

➤ Pengamatan / observasi Lapangan

Pengamatan / observasi lapangan merupakan metoda survey yang secara langsung menangkap dan memahami kondisi serta permasalahan yang ada dilapangan. Pengamatan lapangan ini sangat penting untuk dapat memberikan wawasan yang benar serta menumbuhkan kepekaan yang tepat pada team pelaksana. Pengamatan lapangan ini akan sangat diperlukan guna pembentuk karakter.

Dalam pelaksanaan survey kegiatan yang dilakukan antara lain :

- Menentukan personil pelaksana.
- Menentukan jadwal survey.
- Rencana orang / badan yang akan dikunjungi.
- Persiapan surat - surat pengantar untuk survey.
- Mempersiapkan form - form survey

Pelaksanaan survey meliputi :

- Melakukan kompilasi data yang ada dan kompilasi data literature.
- Menetapkan lokasi lahan yang akan dibangun disesuaikan dengan lahan yang ada.
- Mencari keterangan - keterangan yang di perlukan sebagai bahan untuk perencanaan dari pemerintah daerah setempat.
- Membuat laporan survey.

LAPORAN PENDAHULUAN PERENCANAAN DESAIN ARSITEKTUR PENATAAN RUANG BPSPDM KEPRI DI ASRAMA HAJI KOTA TANJUNG PINANG

Selain survey konsultan juga melakukan kegiatan pemetaan dan solt test (test daya dukung tanah), sehingga akan diketahui jenis tanah dan kedalamannya dalam rangka untuk menghitung besarnya pondasi yang mendukung bangunan diatasnya.

4.6 Pelaksanaan Survey Dan Pemetaan

Survei akan meliputi antara lain :

- Pemetaan situasi yakni penggambaran kondisi topografi daerah proyek melalui proses pengukuran langsung di lapangan. Pemetaan situasi adalah penggambaran situasi lahan proyek seperti batas jalan, titik awal dan akhir jalan, pelantar existing dan sebagainya yang didasarkan pada pengukuran di lapangan
- Penyelidikan tanah / Geoteknik yakni penyelidikan tanah untuk mendapatkan data kondisi lapisan tanah di bawah permukaan tanah beserta parameter – parameternya. Penyelidikan dilakukan melalui identifikasi baik visual, uji lapangan maupun uji laboratorium, agar dapat diketahui karakteristik mekanika tanah sesuai keperluan proyek.

4.7 Tahap Skematik Perancangan

Tahap ini merupakan penerapan tahapan selanjutnya yaitu tahap pengembangan perencanaan, pada tahap ini konsultan menyajikan dua produk yaitu untuk pemberi tugas dan untuk mendapatkan ijin mendirikan bangunan (Advice planning) dari pemerintah daerah setempat. Pada tahap untuk pemberi tugas berisi informasi tentang system bangunan secara keseluruhan yang sudah menjelaskan sub systemnya antara lain sub system tapak, sub system struktur. Sedangkan sub untuk pemerintah adalah produk identik dengan disajikan untuk pemberi tugas dengan mengikuti ketentuan yang berlaku.

Produk pada tahap skematik perancangan secara umum adalah sebagai berikut:

- Laporan Pendahuluan berupa serangkaian laporan perencanaan yang berupa data analisa gambaran kondisi wilayah dan lokasi perencanaan, penjelasan terhadap persiapan konsultan perencana menangani perencanaan, pelaksanaan pekerjaan survey lokasi perencanaan;
- Laporan Akhir berupa serangkaian laporan perencanaan yang memuat konsep perencanaan dan perancangan
- Gambar - gambar : situasi, denah, tampak, potongan dan detail.
- Perhitungan Rencana Anggaran Biaya

LAPORAN PENDAHULUAN

PERENCANAAN DESAIN ARSITEKTUR PENATAAN RUANG BPSDM KEPRI DI ASRAMA HAJI KOTA TANJUNG PINANG

- Penyusunan Rencana Kerja dan syarat – syarat pelaksanaan pembangunan pekerjaan

4.8 Analisa Lokasi Dan Orientasi

- Mengorientasikan existing kerusakan bangunan untuk memperoleh batasan gambaran gedung yang akan direncanakan untuk di perbaiki;
- Menentukan perlu tidaknya pendukung bahan - bahan khusus atau sejenisnya untuk perbaikan bangunan;
- Menetapkan criteria prioritas perbaikan bangunan gedung;

4.9 Tahap pengembangan Disain dan Detil Enjineering Disain

Tahap ini merupakan pengembangan dari perancangan pada tahap perancangan.pada tahap ini semua barang yang akan digunakan, ukuran-ukuran, peralatan yang digunakan sudah jelas tertentu. Skala gambar pada tahap ini sudah lebih besar dari tahap sebelumnya. Gambar sudah menunjukkan hal yang makin terperinci. Rencana Anggaran biayanya, sudah lebih pasti dari perkiraan-perkiraan sebelumnya. Gambar yang di hasilkan pada tahap ini:

Gambar :

- Gambar denah
- Potongan : memanjang dan melintang gedung;
- Table tulangan lengkap.

Rencana kerja dan syarat - syarat :

- Meliputi persyaratan administrasi : asuransi, kontrak, denda keterlambatan, proses pekerjaan tambah kurang dll.
- Meliputi persyaratan teknis untuk pekerjaan bangunan gedung.

Rencana Anggaran Biaya

- Meliputi seluruh pekerjaan renovasi bangunan gedung.

BAB.V.PROGRAM KERJA

Pada bab ini akan dijelaskan setiap jenis kegiatan yang akan dilaksanakan dalam waktu yang telah direncanakan serta alat yang akan dipergunakan, disertai Jadwal Rencana Kerja (lampiran 1) .

5.1 Pekerjaan Persiapan

Sebelum dilakukan kegiatan kegiatan survey dan pengumpulan data melalui kegiatan survei di lapangan, yang harus dilakukan oleh konsultan adalah melakukan persiapan sebelum terjun ke lapangan, sehingga pekerjaan di lapangan dapat dilakukan dengan lancar. Persiapan-persiapan tersebut pada dasarnya dapat digolongkan menjadi persiapan administrasi dan persiapan teknis. Persiapan administrasi, yaitu mencakup persiapan tentang kelengkapan surat-surat yang diperlukan di lapangan, seperti surat pengantar dari pemberi kerja bagi tim konsultan yang akan melakukan survei, dll. Sedangkan persiapan teknis dapat digolongkan pada hal-hal yang mencakup keberadaan/ketersediaan peralatan yang dibutuhkan, kuisisioner, serta tenaga pelaksananya. Pekerjaan persiapan teknis meliputi persiapan tim pelaksanaan dan persiapan peralatan yang akan dipergunakan dalam pelaksanaan pekerjaan ini.

Guna kelancaran pelaksanaan pekerjaan ini, konsultan akan menyiapkan team, baik tenaga ahli maupun tenaga pendukung lainnya serta peralatan yang diperlukan untuk melaksanakan pekerjaan ini, sebagai berikut :

✓ Tenaga Ahli (Profesional Staff)

- o Ahli Teknik Bangunan Gedung (S1 Teknik Sipil / Arsitek) 1 Orang
- o Ahli K3 (S1 T. Sipil / Arsitek) 1 Orang

Masing – masing Tim tenaga ahli yang disiapkan telah memiliki pengalaman 1 Tahun dalam bidangnya masing - masing.

LAPORAN PENDAHULUAN

PERENCANAAN DESAIN ARSITEKTUR PENATAAN RUANG BPSPDM KEPRI

DI ASRAMA HAJI KOTA TANJUNG PINANG

Tenaga Pendukung

o Surveyor	1 Orang
o Juru Gambar	1 Orang
o Administrasi	1 Orang

52 Survei Dan Pengumpulan Data

Sebelum dilakukan survey lapangan akan diawali dengan pengumpulan data sekunder yang mana data-data tersebut dikumpulkan dari instansi-instansi terkait maupun hasil studi terdahulu. Personil yang terlibat di dalam kegiatan ini adalah seluruh tenaga ahli yang diusulkan dalam menangani pekerjaan **Perencanaan Desain Arsitektur Penataan Ruang Asrama Haji Kepri di Kota Tanjung Pinang**.

53 Pengolahan Data

Berdasarkan data sekunder yang dikumpulkan dan data primer hasil survei lapangan, konsultan akan melakukan analisa/pengolahan data terhadap data-data yang telah dikumpulkan baik data yang berasal dari studi terdahulu, data primer maupun data sekunder, yang meliputi :

- Analisa/pengolahan data sekunder
- Analisa/pengolahan data topografi

54 Pelaporan

- Final Engineering
- Gambar rencana teknis
- Rencana kerja dan syarat-syarat
- Rencana kegiatan dan volume pekerjaan (BQ)
- Rencana anggaran Biaya (RAB)
- Engineering Estimate
- Laporan Pendahuluan dan Laporan akhir
- Softcopy dalam bentuk flashdisk

LAPORAN PENDAHULUAN

PERENCANAAN DESAIN ARSITEKTUR PENATAAN RUANG BPSPDM KEPRI DI ASRAMA HAJI KOTA TANJUNG PINANG

55 Design Konstruksi

Dalam pekerjaan **Perencanaan Desain Arsitektur Penataan Ruang Asrama Haji Kepri di Kota Tanjungpinang** ini, Konsultan akan membuat Detail Design baik untuk struktur fasilitas konstruksi bagian atas maupun bagian bawah dan lainnya. Adapun beberapa konsep design konstruksi antara lain :

- ✓ Gambar situasi bangunan gedung.
- ✓ Desain gambar renovasi bangunan gedung.
- ✓ Serta detail-detail yang lainnya untuk kemudahan dalam pelaksanaan di lapangan

56 Dokumen Lelang

Berdasarkan detail desain rencana pembangunan pelantar rakyat tersebut yang telah dibuat konsultan akan membuat dokumen tender dan rencana anggaran biaya yang dibutuhkan, pekerjaan ini mencakup penyusunan :

- ✓ Spesifikasi Teknis Pekerjaan
- ✓ Rencana Kerja dan Syarat – syarat (RKS)
- ✓ Perhitungan Jenis dan Volume Pekerjaan/Bill of Quantity (BoQ),
- ✓ Gambar-gambar Konstruksi,
- ✓ Rencana Anggaran Biaya (Engineer Estimate)
- ✓ Dokumen Lelang

Bill of Quantity akan dihitung berdasarkan gambar-gambar konstruksi, sedangkan cost estimate akan dihitung berdasarkan analisa harga satuan yang dibuat berdasarkan standar harga satuan upah dan bahan yang berlaku di daerah, baik yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Kepulauan Anambas serta survey dari wilayah setempat maupun harga pasar. Personil yang akan terlibat dalam pekerjaan ini adalah :

Tenaga Ahli

- ✓ Ahli Teknik Bangunan Gedung
- ✓ Ahli K3

LAPORAN PENDAHULUAN PERENCANAAN DESAIN ARSITEKTUR PENATAAN RUANG BPSDM KEPRI DI ASRAMA HAJI KOTA TANJUNG PINANG

Tenaga Pendukung

- ✓ Surveyor
- ✓ Juru Gambar (Drafter)
- ✓ Administrasi

5.8 Laporan Akhir & Design

Berdasarkan hasil pembahasan atas draft Laporan Pendahuluan dan dengan mempertimbangkan semua saran dan masukan tim teknis serta pihak-pihak terkait, maka tim ahli konsultan akan menyusun laporan akhir detail desain yang hasilnya akan diserahkan pada saat berakhirnya kontrak kerja konsultan.

BAB .VI. ORGANISASI KERJA

Guna mendapatkan hasil pekerjaan yang baik, efektif dan efisien, maka diperlukan organisasi pelaksanaan pekerjaan yang kuat, kompak dan teratur. Dalam organisasi tersebut terangkum semua komponen penunjang kelancaran pekerjaan mulai dari tenaga ahli, sampai dengan dukungan tenaga teknis. Konsultan akan menyiapkan satu tim yang terpadu yang terdiri dari para ahli professional dan sub professional staf.

6.1 Uraian Tugas Tenaga Ahli

Untuk melaksanakan pekerjaan ini diperlukan tenaga ahli yang terdiri dari : Tenaga Ahli yang dibantu oleh Tenaga Pendukung, dimana tenaga ahli tersebut tidak boleh mengerjakan 2 (dua) lokasi pekerjaan pada waktu yang bersamaan. Adapun tenaga ahli utama yang diperlukan adalah sebagai berikut:

Tenaga ahli tersebut di atas dibantu oleh asisten tenaga ahli, sebagai berikut :

✓ Tenaga Ahli Teknik Bangunan Gedung

Ahli Teknik Bangunan Gedung merupakan Sarjana Teknik Sipil dengan pengalaman sekurang-kurangnya 1 (Satu) tahun dan mempunyai pengetahuan dan pengalaman yang luas dalam memperkirakan biaya pelaksanaan pembangunan yang akan direncanakan dan mempersiapkan dokumen tender, adapun tugas dan tanggung jawabnya :

-  Mempersiapkan rencana renovasi struktur;

LAPORAN PENDAHULUAN

PERENCANAAN DESAIN ARSITEKTUR PENATAAN RUANG BPSPDM KEPRI DI ASRAMA HAJI KOTA TANJUNG PINANG

- ✚ Merekomendasikan desain struktur;
- ✚ Melaksanakan desain struktur;
- ✚ Mempersiapkan perhitungan volume dan kuantitas;
- ✚ Mempersiapkan dokumen Rencana Anggaran Biaya (RAB);
- ✚ Mempersiapkan dokumen Rencana Kerja dan Syarat – syarat (RKS)

✓ Ahli K3

Ahli K3 Merupakan Sarjana Teknik Sipil atau Arsitek dengan pengalaman sekurang – kurangnya 1 tahun dan mempunyai sertifikasi keahlian Ahli K3 Konstruksi Muda. Mempunyai pengalaman di bidang Ahli K3.

- ✚ Menjalankan ketentuan yang berkaitan dengan K3 konstruksi yang sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.
- ✚ Melakukan pengkajian terhadap semua dokumen kontrak dan cara kerja yang berkaitan dengan pelaksanaan proyek konstruksi.
- ✚ Melakukan pembuatan rencana dan menyusun sebuah program K3.
- ✚ Merancang prosedur dan petunjuk kerja yang sesuai dengan implementasi ketentuan K3.
- ✚ Melaksanakan sosialisasi, praktik, dan melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan semua rencana program, cara kerja, dan petunjuk kerja K3.
- ✚ Melakukan penilaian atau evaluasi sekaligus mempersiapkan laporan pelaksanaan SMK3 serta acuan teknis di bidang K3 konstruksi.
- ✚ Memberikan usulan terkait perbaikan cara kerja penerapan konstruksi berdasarkan K3 apabila memang dibutuhkan.
- ✚ Melaksanakan penanggulangan kecelakaan kerja sekaligus penyakit yang muncul akibat kerja dan kondisi darurat.

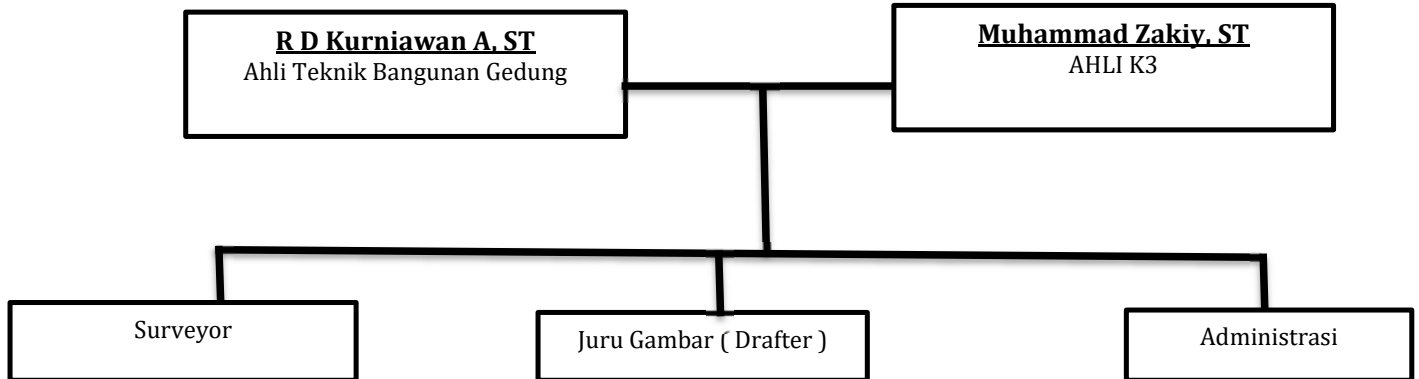
6.2 Organisasi Pelaksanaan Pekerjaan

Pejabat Pembuat Komitmen sebagai perwakilan pemilik dan penanggung jawab terhadap keseluruhan pekerjaan perencanaan, akan mengikat kontrak dengan konsultan sesuai kondisi kontrak yang disepakati. Untuk pelaksanaan pekerjaan, konsultan akan menunjuk Ahli Teknik Bangunan Gedung sebagai penanggung jawab untuk keseluruhan manajemen pekerjaan perencanaan.

LAPORAN PENDAHULUAN
PERENCANAAN DESAIN ARSITEKTUR PENATAAN RUANG BPSDM KEPRI
DI ASRAMA HAJI KOTA TANJUNG PINANG

STRUKTUR ORGANISASI
CV. KARYA RUPADHATU

Perencanaan Desain Arsitektural Penataan Ruang Asrama Haji Kepri di Kota Tanjung Pinang



PEMERINTAH PROVINSI KEPULAUAN RIAU
BADAN PENGEMBANGAN SUMBER DAYA MANUSIA DAERAH

Pusat Pemerintahan Provinsi Kepulauan Riau Bandar Seri Kota Piring
Kawasan Perkantoran Sultan Mahmud Riayat Syah
Gedung Raja Abdul Rahman (Gedung D Lantai 1)
Pulau Dompok Seri Danul Makmur - Tanjungpinang



KEGIATAN:

PERENCANAAN, PENGANGGARAN, DAN EVALUASI KINERJA PERANGKAT
DAERAH

SUB KEGIATAN :

PENYUSUNAN DOKUMEN PERENCANAAN PERANGKAT DAERAH

PEKERJAAN:

BELANJA JASA KONSULTASI PERENCANAAN ARSITEKTUR – JASA DESAIN
ARSITEKTURAL

LOKASI :

KOTA TANJUNG PINANG

SUMBER DANA :

APBD-P PROVINSI KEPULAUAN RIAU TAHUN 2025

KONSULTAN PERENCANA

CV. KARYA RUPADHATU

**LAPORAN AKHIR PERENCANAAN
PERENCANAAN DESAIN ARSITEKTURAL PENATAAN RUANG ASRAMA
HAJI KEPRI DI KOTA TANJUNG PINANG**

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	3
1. BAB 1	4
PENDAHULUAN	4
1.1. LATAR BELAKANG	4
1.2. TUJUAN PROYEK	4
1.3. Lokasi Pekerjaan	5
1.4. Lingkup Pekerjaan	5
1.5. Sistematikan Penulisan	5
BAB 2 ANALISA DATA LAPANGAN	6
2.1 Kondisi Tanah	6
BAB 3 KRITERIA PERENCANAAN	7
3.1 Metodologi Perencanaan	7
3.1.1 Metodologi Kerja Rencana Penataan atau Jalan Lingkungan	7
3.1.2 Survey Lokasi Pelaksanaan	9
BAB 4 PERENCANAAN TEKNIK	9
4.1 Umum	9
4.2 Perencanaan Teknik	9
BAB 5 PENUTUP	10
5.1 Kesimpulan	10
5.2 Saran	10

KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga laporan Perencanaan Desain Arsitektural Penataan Ruang Asrama Haji Kepulauan Riau ini dapat diselesaikan dengan baik. Laporan ini merupakan hasil kerja tim konsultan perencanaan yang bertujuan memberikan rancangan yang komprehensif, fungsional, dan berkelanjutan bagi peningkatan gedung Asrama Haji di Provinsi Kepulauan Riau.

Proses penyusunan desain ini dilaksanakan melalui serangkaian tahapan analisis, pengumpulan data lapangan, diskusi intensif dengan pemangku kepentingan, serta peninjauan berbagai standar perencanaan gedung pendidikan. Dengan pendekatan yang holistik, desain arsitektural yang dihasilkan diharapkan mampu menjawab kebutuhan pemanfaatan ruang yang efisien, kenyamanan para pelajar, serta mendukung visi peningkatan kualitas sumber daya manusia.

Laporan akhir ini berisi antara lain ringkasan survey dan pengumpulan data-data perancangan dan konsepsi Perancangan. Selain konsep-konsep rancangan juga disertakan gambar-gambar dan engineering estimate perencanaan yang direncanakan. Laporan ini dapat disusun atas bimbingan, arahan, informasi dan bantuan teknis dari beberapa pihak, antara lain Badan Pengembangan Sumber Daya Manusia Daerah Provinsi Kepulauan Riau yang di serahkan kepada Panitia pengadaan Barang dan Jasa.

Kami menyampaikan apresiasi dan penghargaan kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan, arahan, dan kontribusi dalam penyusunan dokumen ini. Semoga laporan ini dapat menjadi acuan yang bermanfaat dalam pelaksanaan pembangunan maupun pengembangan Asrama Pendidikan di Kepulauan Riau ke depan.

Akhir kata, kami berharap hasil perencanaan ini dapat memberikan nilai tambah serta mendukung peningkatan kualitas fasilitas pendidikan demi kenyamanan dan keselamatan para pelajar.

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Tempat pelatihan dan pendidikan kompetensi pegawai di lingkungan Provinsi Kepulauan Riau (Kepri) dibentuk dengan latar belakang kebutuhan peningkatan kualitas dan kompetensi Aparatur Sipil Negara (ASN) di wilayah ini. Awalnya, organisasi ini berbentuk Badan Kepegawaian Daerah dan KORPRI yang dibentuk berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Kepri Tahun 2005. Kemudian, pada tahun 2007, lembaga ini berkembang menjadi dua unit terpisah, yakni Badan Kepegawaian Daerah dan Badan Pendidikan dan Pelatihan (Badan Diklat), yang mengindikasikan pentingnya penekanan pada pengembangan kompetensi melalui pendidikan dan pelatihan yang formal dan terstruktur.

Selanjutnya, pada tahun 2008 lembaga ini digabung kembali menjadi Badan Kepegawaian Pendidikan dan Pelatihan (BKPP) Provinsi Kepri, yang kemudian berubah menjadi Badan Kepegawaian dan Pengembangan Sumber Daya Manusia (BKPSDM) pada tahun-tahun berikutnya. Pada tahun 2023, terbentuk Unit Pelaksana Teknis Daerah Penilaian Kompetensi Pegawai berdasarkan Peraturan Gubernur yang bertujuan khusus untuk mengelola penilaian dan pengembangan kompetensi pegawai secara sistematis dan profesional.

Faktor utama pembentukan tempat pelatihan ini adalah tantangan dalam meningkatkan kompetensi, disiplin, dan efisiensi pegawai pemerintah agar mampu mengimbangi perkembangan administrasi dan pelayanan publik yang semakin kompleks. Selain itu, pengembangan kapasitas pegawai melalui pelatihan dianggap sebagai investasi strategis dalam memperkuat sumber daya manusia yang unggul dan berdaya saing di lingkungan pemerintahan Kepulauan Riau. Ini juga menjawab kebutuhan untuk menyesuaikan pegawai dengan tuntutan teknologi dan globalisasi di era modern.

Jadi, latar belakang tempat pelatihan dan pendidikan kompetensi pegawai di Kepri adalah upaya pemerintah daerah dalam meningkatkan kapasitas, profesionalisme, dan kualitas SDM ASN melalui pengembangan kompetensi yang berkelanjutan dan sesuai dengan kebutuhan zaman.

Dalam rangka upaya untuk meningkatkan perencanaan desain arsitektural penataan ruang asrama haji kepri di kota Tanjung Pinang, Badan Pengembangan Sumber Daya Manusia Daerah Provinsi Kepulauan Riau bermaksud untuk melakukan pekerjaan **Perencanaan Desain Arsitektural Penataan Ruang Asrama Haji Kepri Di Kota Tanjung Pinang** melalui kegiatan **Penetapan Dan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Untuk Kepentingan Strategis Daerah Provinsi Pada TA 2025**.

1.2. TUJUAN PROYEK

Tujuan kegiatan ini adalah terciptanya Perencanaan Desain Arsitektural Penataan Ruang Asrama Haji Kepri di Kota Tanjung Pinang yang efisien dan efektif serta menghasilkan suatu perencanaan teknik/desain yang dapat diaplikasikan dengan baik dilapangan sehingga pekerjaan konstruksi dapat

□

LAPORAN AKHIR PERENCANAAN PERENCANAAN DESAIN ARSITEKTURAL PENATAAN RUANG ASRAMA HAJI KEPRI DI KOTA TANJUNG PINANG

diselesaikan tepat waktu dan sesuai dengan spesifikasi teknis dan umur rencana yang diharapkan.

Tujuan dari pekerjaan perencanaan teknis Desain Arsitektural Penataan Ruang Asrama Haji Kepri di Kota Tanjung Pinang adalah tersedianya gambar perencanaan, gambar detail, engineer estimate (EE) serta spesifikasi teknis yang berlandaskan azas -azas dan kriteria perencanaan yang memenuhi standart eknis dan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

1.3. Lokasi Pekerjaan

Pekerjaan ini berlokasi di Asrama Haji Kota Tanjung Pinang.

1.4 Lingkup Pekerjaan

Adapun lingkup pekerjaan Perencanaan Desain Arsitektural Penataan Ruang Asrama Haji Kepri di Kota Tanjung Pinang adalah sebagai berikut :

1. Tahap Persiapan Pada tahap persiapan ini dilakukan kegiatan mempersiapkan segala sesuatu yang dibutuhkan untuk melakukan kegiatan perencanaan.
2. Tahap Pengumpulan Data Pada tahap ini dilakukan kegiatan survey lapangan guna mendapatkan data yang diperlukan untuk melakukan perencanaan teknik. Data ini didapatkan baik dari lapangan maupun data yang didapatkan dari instansi terkait.
3. Tahap Penggambaran / Tahap Design Tahap Penggambaran disini adalah dimana data yang diperoleh dituangkan dalam bentuk gambar rencana.
4. Tahap Penyiapan Dokumen Lelang
Dokumen-dokumen yang diperlukan saat akan dilakukannya pelelangan pembangunan fisik juga disiapkan oleh konsultan perencana. Adapun dokumen-dokumen tersebut meliputi antara lain :
 - a. Gambar Design
 - b. Bill Of Quantity
 - c. Spesifikasi Teknis

1.5 Sistematika Penulisan

Laporan Akhir ini di susun atas 5 (lima) bab, dimana tiap – tiap bab akan diuraikan sebagai berikut :

Bab I PENDAHULUAN

Pada Bab ini akan dibahas mengenai latar belakang dilaksanakan Kegiatan Penataan Ruang Bangunan Gedung Asrama Haji ini, disamping itu juga akan dibahas mengenai tujuan pekerjaan, Lokasi pekerjaan, Lingkup pekerjaan serta sistematika penulisan.

Bab II ANALISA DATA LAPANGAN

Bab ini berisikan tentang data-data hasil analisa lapangan yang nantinya akan dituangkan dalam gambar rencana.

Bab III KRITERIA PERENCANAAN

Kriteria perencanaan disini adalah ketentuan-ketentuan yang akan menjadi acuan dalam melakukan design. Ketentuan-ketentuan tersebut diantaranya adalah luas bangunan, jenis Konstruksi dan lain-lain sebagainya.

Bab IV PERENCANAAN TEKNIK

LAPORAN AKHIR PERENCANAAN PERENCANAAN DESAIN ARSITEKTURAL PENATAAN RUANG ASRAMA HAJI KEPRI DI KOTA TANJUNG PINANG

Perencanaan Desain Arsitektural ini dimaksudkan adalah menuangkan data hasil analisa. Bab ini menguraikan secara singkat struktur yang digunakan dalam melaksanakan pekerjaan penataan ruang dan peralatan serta metode kerja yang digunakan.

Bab V PENUTUP

Pada bab ini menguraikan kesimpulan secara singkat Perencanaan Desain Arsitektural Penataan Ruang Asrama Haji Kepri di Kota Tanjung Pinang.

BAB 2 ANALISA DATA LAPANGAN

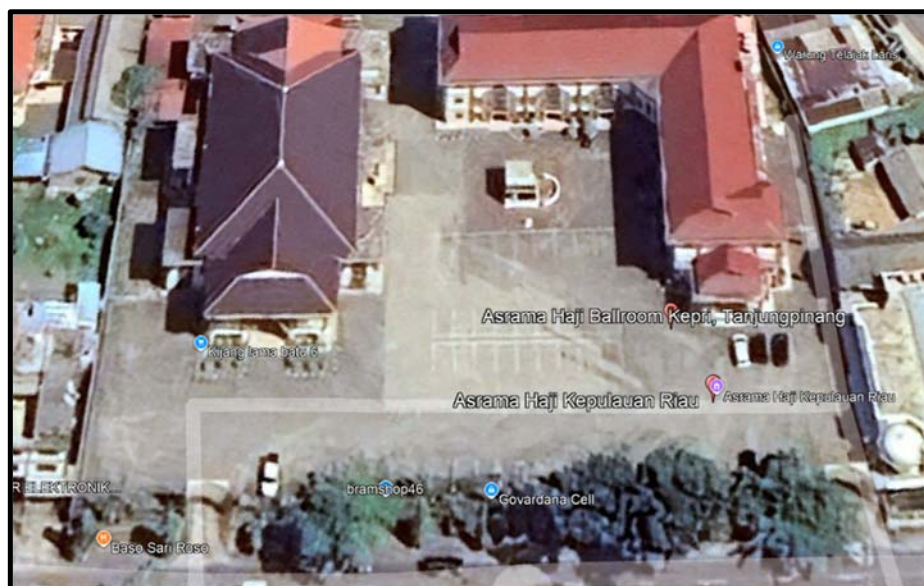
2.1 Kondisi Bangunan

Dimana tempat akan dilaksanakan Pekerjaan Perencanaan Desain Arsitektural Penataan Ruang Asrama Haji Kepri di Kota Tanjung Pinang yang telah ada merupakan Bangunan lama yang telah mengalami kerusakan dan tersumbatnya sanitasi serta mengalami kebocoran di berbagai ruang, serta beberapa kerusakan pada perabotan asrama seperti pintu yang sudah lapuk termakan oleh rayap.

2.2 Kondisi Situasi

Berdasarkan kondisi yang ada maka perlu di lakukan perbaikan dinding, lantai kamar mandi, atap serta instalasi listrik dan penggantian plafon yang rusak serta penggantian pintu kamar tidur yang sudah lapuk. Tapi kita lebih kosentrasi untuk penataan ruang atau pembagian ruang di asrama haji agar lebih efisien dan maksimal.

Gambar 2.1 Lokasi Kerja Asrama Haji kepri di Kota Tanjung Pinang



BAB 3 KRITERIA PERENCANAAN

3.1 Metodologi Perencanaan

3.1.1 Metodologi Kerja Rencana Penataan Ruang Gedung

Berdasarkan lingkup yang telah diuraikan dapat digolongkan Pekerjaan Perencanaan dengan kedalaman Perencanaan Desain Arsitektural Penataan Ruang yang akan melibatkan berbagai disiplin ilmu, yaitu: Sipil-Struktur, arsitek serta lainnya. Berdasarkan pertimbangan hal-hal di atas, maka dalam penanganan pekerjaan dilaksanakan Perencanaan Desain Arsitektural Asrama Haji Kepri di Kota Tanjung Pinang, dibutuhkan koordinasi intensif antara pihak Konsultan Perencana dengan pihak Tim Proyek dari Pemberi Tugas, terutama yang menyangkut penetapan masalah KRITERIA PERANCANGAN, KONSEP BANGUNAN, PERSYARATAN & FUNGSI yang akan ditempatkan pada Bangunan dan lingkungan. Permasalahan-permasalahan yang biasanya timbul pada pelaksanaan pekerjaan perancangan pada proyek ini adalah :

- Masalah Internal
 - a. Bila kriteria perencanaan tidak jelas atau lengkap, maka dapat mengakibatkan koordinasi antar disiplin dalam penanganan perencanaan terutama dalam hal lingkup pekerjaan masing-masing disiplin yang sering menjadi rancu.
 - b. Bila tidak ditetapkan prosedur koordinasi dan persetujuan dengan pihak Tim Proyek dari Pemberi Tugas maka dapat mengakibatkan keterlambatan dalam penyelesaian pekerjaan perencanaan oleh Konsultan Perencana.
 - c. Ketidak integrasian antara berbagai disiplin ilmu yang terlibat, terutama antara gambar arsitektur, struktur, dll. selain antar gambar juga antar spesifikasi teknik dan *bill of quantity*.
 - d. Akibat dari proses koordinasi dan persetujuan yang diperlukan dokumen perencanaan, terutama gambar-gambar yang akan diselesaikan untuk pekerjaan perencanaan perlu dikendalikan dengan baik dan teliti, hal ini sangat perlu karena dengan mengetahui jenis dan jumlah dokumen perencanaan yang harus diselesaikan, Konsultan Perencana dapat mengendalikan jadwal pekerjaan dan jumlah tenaga yang diperlukan untuk menyelesaikan pekerjaan sesuai jadwal.
- Masalah Eksternal
 - a. Bila hasil tahapan pekerjaan sebelumnya belum ditetapkan dan diinformasikan kepada Konsultan Perencana, maka dapat mengakibatkan duplikasi pemecah masalah.
 - b. Perubahan kebijakan atau kriteria perencanaan oleh Pemberi Tugas dapat mengakibatkan pengulangan pekerjaan perencanaan serta keterlambatan penyelesaian pekerjaan.
- Pendekatan Penyelesaian Masalah Berdasarkan pertimbangan akibat masalah-masalah internal dan eksternal maka pendekatan penyelesaian masalah pada saat pelaksanaan perencanaan yang akan dilakukan Konsultan Perencana adalah sbb :
 - a. Tim Perancangan Untuk mencapai hasil pekerjaan yang baik sesuai lingkup pekerjaan dan jadwal yang direncanakan Konsultan Perencana akan membentuk satu tim perencanaan sebagai organisasi proyek

□

LAPORAN AKHIR PERENCANAAN
PERENCANAAN DESAIN ARSITEKTURAL PENATAAN RUANG ASRAMA
HAJI KEPRI DI KOTA TANJUNG PINANG

tersendiri yang bertanggung-jawab penuh atas kelangsungan pekerjaan (Task Force Team). Didalam tim perencanaan tersebut telah ditentukan tugas dan tanggung jawab masing-masing posisi/personel dalam organisasi, sehingga dapat menjamin keterpaduan pekerjaan tim perencanaan dalam menyelesaikan pekerjaan perencanaan. Organisasi Proyek akan dikepalai oleh seorang Manajer Proyek/Team Leader/Penanggung-Jawab Tim yang bertanggung jawab penuh atas kelangsungan penanganan pekerjaan sehari-hari sampai selesai seluruh pekerjaan. Disamping itu Ahli Teknik Bangunan Gedung harus dapat mengendalikan para personel yang terlibat dalam organisasi proyek agar tetap berjalan sesuai fungsinya.

b. Perencanaan yang melibatkan multi-disiplin, karena kalau tidak ada integrasi antar disiplin pada tahap perencanaan dapat mengakibatkan kerancuan dalam tahap pelaksanaan konstruksi. Integrasi Antar Disiplin akan dilakukan oleh Konsultan perencana dengan cara koordinasi yang meliputi kegiatan antara lain :

- Rapat mingguan proyek (tetap) sehingga masalah-masalah yang timbul diselesaikan secara bersama.
- Prosedur pengecekan antar disiplin, yaitu selama proses disain pada saat-saat yang telah dipakai perlu membuat copy gambar untuk di check, diberi masukan-masukan, koreksi, dll. Dari disiplin-disiplin lainnya (Inter-division Checking Prosedure Manual).

c. Engineering Procedure Manual (EMP) Dibuatnya EPM agar masing-masing disiplin memakai prosedur/cara yang sama dalam melaksanakan pekerjaan perencanaan, sehingga seluruh gambar, spesifikasi teknik, Bill of Quantity menjadi satu kesatuan.

d. Cost Monitoring

Monitoring biaya proyek perlu dilakukan selama proses perencanaan karena apa bila terjadi lonjakan biaya dari budget segera diketahui dan masih ada waktu untuk memperbaiki rencana gambar. Tentu dalam Cost Monitoring ini sesuai dengan tahapan perencanaan untuk tingkat akurasi.

e. Drawing List dan Specification List

Sebelum melaksanakan pekerjaan, sesuai dengan pengalaman, Konsultan harus membuat Detail Work Plan (DWP) yang isinya antara lain drawing list dan specification list beserta jadwal penyelesaiannya. Dengan berpatokan pada drawing list specification list ini tim perencana dapat mengatur lokasi manpower, skedul penyelesaian pekerjaan.

f. Penggambaran memakai Komputer (AutoCAD)

Untuk memudahkan integrasi antar disiplin, filing yang bagus, kemudian revisi, pengganti skala (perbesaran dan perkecilan) maka penggambaran secara komputerisasi (bukan cara manual dalam media komputer) adalah salah satu cara untuk menyelesaikan masalah tersebut dengan meng-kostumisasi antar setandar penggambaran dengan kemampuan software yang digunakan, yang meliputi :

- Layer + warna + line type
- Elevasi Layer (option)
- Library

➤ Nama dokumen

Dan ditunjang dengan “management layer” dalam satu jaringan melalui pengaturan alur data

g. Hubungan dengan Pemilik Proyek.

Menyusun jadwal pertemuan dengan pihak Pemilik Proyek terutama atau pihak-pihak lain yang pernah terlibat atau akan terlibat pada proyek ini (Tim Proyek). Didalam proses perancangan proyek ini Pemilik Proyek/Tim Proyek harus sesering mungkin dihubungi Konsultan pada saat programming dan pra-rancangan.

h. Kualitas Pekerjaan Sesuai keinginan dan kebutuhan Pemilik Proyek, maka tuntutan-tuntutan didalamnya harus menjadi perhatian utama untuk menjaga konsistensi hasil pekerjaan sehingga memberikan tingkat akurasi keteknikan yang tinggi dan biaya yang terjaga maka pada tiap tahap pelaksanaan pekerjaan sebelum hasil kerja diserahkan pada Pemilik Proyek, Perusahaan/Konsultan melakukan pengecekan kembali hasil perencanaan.

3.1.2 Survey Lokasi Pelaksanaan

Survey lokasi dimulai dengan melakukan pengukuran situasi. Sehingga ketepatan dan ketelitian hasil pengukuran dapat dikatakan sudah mendekati persis. Selanjutnya hasil dari pengukuran ini akan dipergunakan bahan penyusunan plan untuk renovasi asrama tersebut. Pengumpulan data dilakukan sebagai bahan dasar bagi tim perancangan dalam menyusun dan mengelolah kegiatan-kegiatan yang akan diterapkan dalam perancangan ini. Dari data-data tersebut dapat diambil criteria dan batasan yang akan dipergunakan sebagai bahan rancangan.

3.2 Jenis Konstruksi

Jenis Konstruksi Pembangunan Dan Desain Arsitektural Penataan Ruang Asrama Haji Kepri Di Kota Tanjung Pinang adalah Pembangunan Dinding Partisi baik dari gypsum atau kaca partisi dan perubahan beberapa ruang menggunakan alat – alat ringan yang disesuaikan dengan kondisi bangunan dan lokasi rencana perlu pembenahan perabotan yang ada.

BAB 4 PERENCANAAN TEKNIK

4.1 Umum

Konsultan akan membuat konsep perencanaan desain arsitektural dari setiap detail perencanaan kemudian melaporkannya kepada Pejabat Pelaksana Teknis Kegiatan untuk dimintakan persetujuannya. Draft Design tersebut digambar diatas kertas standar yang telah ditetapkan pemberi tugas. Konsep pekerjaan yang akan dibangun tersebut akan menjadi acuan dalam membuat detail design. Konsep yang digunakan adalah konsep yang telah mendapat persetujuan dari Badan Pengembangan Sumber Daya Manusia Daerah Provinsi Kepulauan Riau selaku Pemberi Pekerjaan.

4.2 Perencanaan Teknik Perencanaan teknik

Merupakan tindak lanjut dari konsep yang telah disetujui, adapun tindak lanjut tersebut merupakan proses pembuatan design secara detail. Adapun design ini meliputi antara lain :

LAPORAN AKHIR PERENCANAAN PERENCANAAN DESAIN ARSITEKTURAL PENATAAN RUANG ASRAMA HAJI KEPRI DI KOTA TANJUNG PINANG

- a. Gambar Design Gambar Design dibuat secara detail yang meliputi antara lain : Gambar Denah Site Plan Gambar Potongan Memanjang Gambar Potongan Melintang Dan Gambar Detail-detail lainnya. Gambar rencana ini dibuat lengkap dan jelas, dengan tujuan dalam pelaksanaan pembangunan fisik nantinya tidak mengalami kesulitan dan keinginan saat proses konsep dapat tercapai.
- b. Estimate Engineer Estima Engineer adalah rincian biaya yang digunakan untuk pelaksanaan pembangunan fisik bangunan serta kuantitas pekerjaan secara rinci. Rincian biaya yang tertera adalah rincian yang sudah dimasukkan nilai pajak sebesar 11 % (sebelas persen).
- c. Spesifikasi Teknis
Spesifikasi teknis ini dibuat berdasarkan atas kondisi pekerjaan yang digunakan dalam perencanaan tersebut. Spesifikasi teknis ini bertujuan agar mutu kinerjanya baik struktur maupun arsitektur dapat tercapai sebagai mana yang diinginkan. Spesifikasi teknis disusun berdasarkan standar yang telah ditetapkan.

BAB 5 PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Perencanaan Desain Arsitektural Penataan Ruang Asrama Haji di Kota Tanjung Pinang ini merupakan salah satu dokumen yang nantinya akan menjadi acuan dalam pelaksanaan pembangunan fisik bangunan tersebut. Dari hasil perencanaan maka dapat disimpulkan antara lain :

1. Dari segi konstruksi maka pekerjaan ini terbuat dengan cara efektifitas kinerja alat.
2. Biaya yang diperlukan untuk melaksanakan Penataan Ruang ini dapat dilihat pada rencana anggaran biaya (terlampir).
3. Spesifikasi teknis disusun berdasarkan standar PBI dan peraturan-peraturan AHSP kinerja alat dan upah yang telah ditetapkan yang menyangkut mutu pekerjaan.

5.2 Saran

Guna tercapainya pelaksanaan yang sesuai dengan yang diharapkan maka, kami selaku konsultan perencana mengharapkan adanya koordinasi jika terdapat kesulitan dalam pemahaman terhadap gambar rencana, hal ini bertujuan agar pembangunan dapat berjalan sesuai dengan yang diinginkan.

Dibuat Oleh
Konsultan Perencana

R D KURNIAWAN A, ST
Team Leader