

**LANDASAN DAN PROGRAM  
PERANCANGAN ARSITEKTUR**

**BANGUNAN KANTOR DIREKSI PT. PEKEBUNAN III  
DI SEI SEKAMBING MEDAN**

**TUGAS AKHIR**

OLEH:

***JENDA KITA SITEPU***

No. Stambuk : 90 814 0019  
NIRM : 90 103 431 0013

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian  
Persyaratan Guna Memperoleh Gelar  
Sarjana Teknik Arsitektur



**JURUSAN ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
1995**

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN	
KATA PENGANTAR .....	i
DAFTAR ISI .....	iii
BAB I. PENDAHULUAN .....	1
I.1. Latar Belakang .....	1
I.2. Pokok Permasalahan .....	3
I.3. Tujuan dan Sasaran Permasalahan .....	4
I.4. Batasan Permasalahan .....	5
I.5. Metoda Pembahasan .....	5
I.6. Sistematika Pembahasan .....	6
BAB II. TINJAUAN UMUM .....	8
II.1. Sejarah Perkebunan .....	8
II.2. Pengertian Perkebunan .....	14
II.2.1. Perkebunan Negara .....	14
II.2.2. Perkebunan Swasta Nasional .	15
II.2.3. Perkebunan Inti Rakyat (PIR)	16
II.3. Klasifikasi Perkebunan .....	17
II.4. Karakteristik Pelayanan Perkebunan .	18
BAB III. TINJAUAN KHUSUS .....	19
III.1. Master Plan Kodya Medan .....	19
III.1.1. Topografi .....	20

	Halaman
III.1.2. Countour .....	23
III.1.3. Iklim .....	24
III.1.4. Pola Jaringan Jalan .....	27
III.1.5. Tata Guna Tanah.....	31
III.2. Pengertian Kantor Direksi .....	34
III.3. Struktur Organisasi PT. Perkebunan III .....	34
III.4. Fungsi, Tugas, Wewenang Serta Tang- gung Jawab Para Direksi PT. Perke- bunan III .....	36
III.4.1. Direktur Utama .....	36
III.4.2. Direktur Produksi .....	37
III.4.3. Direktur Komersial dan Umum .....	38
III.4.4. Direktur Pengembangan ....	39
III.5. Pelayanan Kantor Direksi PT. Perke- bunan III .....	41
III.6. Persyaratan Ruang Kantor Direksi PT. Perkebunan III .....	41
III.7. Fasilitas .....	42
III.8. Kapasitas .....	43
<b>BAB IV. PENDEKATAN DASAR PERENCANAAN DAN PERAN- CANGAN .....</b>	<b>46</b>
IV.1. Titik Tolak Pendekatan .....	46

<b>IV.2. Pendekatan Perancangan dan Perencanaan</b> .....	47
<b>IV.2.1. Pelayanan dan Pengelolaan</b> ..	47
IV.2.1.1. Kebutuhan Ruang ..	47
IV.2.1.2. Persyaratan Ruang	51
IV.2.1.3. Dimensi Ruang ....	52
<b>IV.2.2. Struktur dan Konstruksi</b> ....	62
IV.2.2.1. Struktur .....	62
IV.2.2.2. Modul .....	63
IV.2.2.3. Bahan .....	64
<b>IV.2.3. Penentuan Lokasi</b> .....	65
IV.2.3.1. Persyaratan Lokasi	65
IV.2.3.2. Pola Tata Ruang Kota (Penentuan Site) .....	67
IV.2.3.3. Keberadaan Lokasi	72
<b>IV.2.4. Karakteristik Bangunan</b> ....	74
IV.2.4.1. Pola Bangunan ....	74
IV.2.4.2. Zonning .....	75
IV.2.4.3. Sirkulasi .....	75
<b>IV.3. Sosialisasi Pelayanan</b> .....	76
<b>IV.3.1. Sosiologi Pelayanan</b> .....	76
<b>IV.3.2. Prediktivitas Pelayanan</b> ....	76

	Halaman
<b>BAB V. PROGRAM PERENCANAAN</b> .....	78
V.1. Tujuan Perancangan .....	78
V.2. Faktor Penentu Perancangan .....	78
V.3. Persyaratan Perancangan .....	79
V.4. Sistematika Perencanaan dan Peranca - ngan .....	87
V.5. Batasan-batasan Perancangan .....	88
V.6 Konsep Dasar Perancangan .....	88
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	90



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### I.1. Latar Belakang

Seiring dengan pesatnya perkembangan kotamadya Medan dalam era menuju kota metropolitan maka perkembangan ekonomi masyarakat juga terus melaju mengikuti perkembangan zaman. Hal ini terlihat dari banyaknya pada saat sekarang ini berdirinya bangunan-bangunan mewah seperti : perkantoran-perkantoran, tempat-tempat berbelanja, perbankan, pusat pendidikan dan lain sebagainya. Hal ini mencerminkan bahwa Medan sudah selayaknya untuk berbenah diri, dalam arti kata, Medan akan merencanakan kota yang rapi dan kota yang tersusun. Untuk mewujudkan program pemerintah maka setiap pembangunan gedung-gedung baik itu bangunan gedung perkantoran, gedung pendidikan dan lain-lain hendaknya dibangun ditempat-tempat yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah agar terbentuk kota yang terencana.

Tujuan dari pemerintah daerah Tk. II Kodya Medan untuk membagi-bagi atau mengelompok-ngelompokkan suatu daerah dalam perencanaan bangunan yaitu agar kota Medan tertata rapi. Di samping itu pemerintah

daerah juga ingin menghindari segala jenis kemacetan lalu lintas didalam kota pada jam-jam tertentu dan menyetabilkan kepadatan penduduk di setiap daerah khususnya di Kodya Medan. Sebab apabila tidak dibuat pengelompokkan seperti itu maka kepadatan penduduk tidak merata dan kemacetan lalu lintas pun tidak terhindar pada lokasi-lokasi tertentu. Dan apabila terjadi kemacetan lalu lintas maka segala jenis kegiatan yang ada didalam kota akan terganggu, Misalnya jarak antara tempat bermukim ke tempat bekerja 30 km, jika tidak mengalami kemacetan bisa ditempuh dalam waktu 45 menit, namun bila mengalami kemacetan jarak yang hanya 30 km itu mungkin baru bisa ditempuh dalam waktu satu jam lebih. Dengan demikian kegiatan ataupun tugas yang ada ditempat bekerja sudah tertunda beberapa menit. Sehingga tujuan dan sasaran perusahaan akan mengalami kendala sebab target yang akan dicapai tidak terpenuhi. Sebab dari itu PT. Perkebunan III harus menyesuaikan program pemerintah, apabila ingin merencanakan bangunan baru untuk masa mendatang. Agar kendala yang dialami pada saat sekarang akan terkendalikan dimasa mendatang dan tujuan serta sasaran perusahaan akan tercapai secara maksimal.

Selain itu mengantisipasi pelayanannya dimasa mendatang perlu diadakan pembenahan pada bangunan kantor agar setiap jenis atau bentuk kegiatan dapat terlayani. Mengingat pertumbuhan manusia sangat pesat serta tingkat kecerdasannya bertambah, maka secara spontan tuntutan akan kebutuhan dan pelayanan terus meningkat. Apalagi dimasa mendatang pertumbuhan manusia lebih banyak daripada populasi dimasa ini sudah barang tentu tuntutan kebutuhannya akan pelayanan mengalami peningkatan.

## I.2. Pokok Masalah

Dalam peningkatan pelayanan pada kantor direksi PT; Perkebunan III selalu dibarengi dengan masalah-masalah baik itu masalah dari dalam maupn masalah dari luar, misalnya :

- Masalah dari dalam yaitu : mengingat jumlah konsumen yang makin meningkat sementara jumlah tenaga kerja yang masih terbatas sangatlah mempengaruhi sistem pelayanan dan para pegawai di lingkungan kantor harus memerlukan tenaga extra dalam menangani masalah yang datang dari konsumen sendiri. Selain dari itu pengelompokkan ruangan yang belum mengarah pada sistem perencanaan bangunan sehingga menimbulkan kesibukan yang beragam.



- Masalah dari luar yaitu : masalah ini biasanya ditimbulkan oleh para konsumen yang berkunjung ke lokasi bangunan belum mengetahui struktur dari ruangan yang akan dituju pada bangunan. Di samping itu juga sistem sirkulasi yang masih minimum selalu menimbulkan kekeliruan bagi konsumen.

### I.3. Tujuan dan Sasaran

Adapun tujuan dan sasaran dari pembahasan konsep perencanaan dan perancangan bangunan kantor Direksi PT. Perkebunan III yaitu :

1. Meningkatkan sistem pelayanan terhadap para konsumen, karena mengingat pada masa-masa mendatang kebutuhan akan sandang dan pangan terus meningkat dan mengikuti perkembangan teknologi yang sangat modern.
2. Membantu program pemerintah dalam pembangunan manusia seutuhnya. Dan khususnya di Kodya Medan membantu pemerintahan daerah dalam era perencanaan kota yang tersusun guna menghadapi kota Medan sebagai kota metropolitan.
3. Mengatasi kejenuhan bekerja para pegawai karena kondisi kota yang hiruk pikuk.

Dengan demikian akan tercipta kenyamanan dalam bekerja didalam kantor, karena kondisi seperti diatas dapat ditanggulangi dengan perencanaan kantor yang layak huni.

#### I.4. Batasan Permasalahan

Agar lebih terarah penulisan skripsi ini untuk pembahasan-pembahasan yang sebenarnya dari sekian banyak masalah yang terkait dalam pokok pembahasan atau inti permasalahan maka dalam pembahasan ini penulis membatasi masalah yang akan dibahas dengan :

1. Pembahasan dilakukan dari sudut pandang yang utama yaitu disiplin ilmu arsitektur dan disiplin ilmu-ilmu lainnya dengan pembahasan secara global sebagai pendukung analisa agar lebih mengarah dan logis.
2. Kenyataan masalah sarana dan pra sarana (infra struktur) yang belum memadai sebagai penunjangnya dianggap sudah ada dan memenuhi syarat tidak menjadi problem yang harus ditangani secara khusus.

#### I.5. Metode Pembahasan

Untuk menyelesaikan setiap pembahasan akan dilakukan suatu sistem yang disebut dengan : "Metoda

Diskriptif" sistem ini melakukan peninjauan terhadap data-data yang mengandung relevansi atas hasil survei lapangan dan memadukannya terhadap literatur yang bertolak sebagai standarisasi setiap kesimpulan dari analisa. Misalnya dengan cara :

1. Literatur.
2. Interview.
3. Fiel Reserch

## **I.6. Sistematika Pembahasan**

I.6.1. Latar belakang : Didalamnya sering dibahas mengenai isi judul secara global agar memudahkan kita dalam menguraikan isi dari pada judul yang akan direncanakan.

I.6.2. Tinjauan : Bab ini disebut pendataan data yang dibutuhkan yang terkandung didalamnya yang sesuai dengan unsur perencanaan dan perancangan arsitektur.

I.6.3. Volumenisasi : Berdasarkan atas unsur yang terkandung didalamnya sangatlah banyak, maka dilakukan suatu pembatasan agar pada saat melakukan analisa secara rinci akan menghasilkan rancangan yang bersifat arsitektur berdasarkan karakteristik fungsi di dalam bangunan.

I.6.4. Kesimpulan : Setelah melakukan pertimbangan-pertimbangan terhadap data-data tersebut diatas maka dapat diperoleh suatu kesimpulan yang efektif dan akurat untuk diprogramkan sesuai dengan ilmu perancangan dan perencanaan arsitektur.



## BAB II

### TINJAUAN UMUM

#### II.1. Sejarah Perkebunan :

Sebelum tahun 1950 di Indonesia telah berdiri perusahaan perkebunan milik bangsa Asing yang dapat dikelompokkan atas 3 bagian :

1. Gouverment's Landbow Bedrijuen. Adalah perusahaan milik pemerintahan Belanda yang dibentuk berdasarkan IBW 1927.
2. Perusahaan perkebunan milik bangsa asing lainnya.
3. Perusahaan perkebunan milik swasta Belanda antara lain :
  - RCMA (Rubber Cultur Matchappij)
  - HVA (Hand Veruniging Amsterdam)
  - VDA (verenigde Deli Mattchappij)

Tahun 1950 terbentuklah PPN (Perusahaan Perkebunan Negara) yang terdiri dari perkebunan-perkebunan milik pemerintah Hindia Belanda (Gouverment's Landbow Bedrijuen) dan perkebunan-perkebunan milik bangsa asing yang kalah perang dalam perang dunia II, dimasukkan kedalam pengelolaan PPN kecuali perusahaan perkebunan milik swasta Belanda yang masih tetap melanjutkan usahanya. Pada waktu PPN didirikan yang diangkat jadi direktur adalah

Ir. Saksono Prawirohardjo. Sengketa masalah Irian Barat antara Republik Indonesia dengan Belanda terus berlarut. Maka dalam rangka aksi Irian Barat, perusahaan-perusahaan perkebunan milik swasta Belanda diambil alih (dinasionalisasi) oleh Republik Indonesia. Hal ini sesuai dengan keputusan Panglima Teritorial I. No. Pangmail/PM/KPTS/0042/12/1957. Selanjutnya pemerintah Republik Indonesia melalui Menteri Perkebunan dikeluarkan Surat Keputusan No. 229/UM/57 tanggal 10 Desember 1957 dan dibentuklah perusahaan perkebunan negara dengan nama PPN-Baru. Sebagai direktur adalah Ir. Saksono Prawirohardjo yang merangkap pula sebagai direktur PPN-Lama. Selanjutnya pada tanggal 17 Mei 1960 PPN-Baru direorganisasi menjadi unit-unit berdasarkan PP. No.141 s/d 175 tahun 1961, unit-unit tersebut dirobah menjadi kesatuan-kesatuan perusahaan Perkebunan Negara (PPN) yang mengkhususkan kegiatannya dibidang produksi, sedangkan induknya yaitu PPN-Lama dan PPN-Baru dijadikan BPU-PPN dengan dibantu cabang-cabangnya didaerah-daerah yang sebelumnya merupakan perwakilan PPN-Baru. Dengan demikian maka penamaan PPN-Lama dan PPN-Baru telah dilebur dan sebagai penggantinya dibentuk PPN-PPN kesatuan yang terdiri dari : unit Aceh, unit Sumut

I-X, unit Sumsel I-II, unit Jabar I-IV, unit Jateng I-V, unit Jatim I-X, PPN kesatuan perintis dan unit reserch.

Di Sumatera Utara terdiri dalam 10 unit yang dikenal pada waktu itu dengan unit Perusahaan Perkebunan Negara Sumut (PPN Sumut) I-X. Hal ini sejalan dengan program umum pemerintah, dimana dengan undang-undang No. 19 tahun 1960 yaitu tentang pendirian Perusahaan Negara. Selanjutnya pada tahun 1963, PPN-Sumut diatur dan dikelola menurut jenis budi daya dengan tanaman yang ada. Misalnya PPN-Karet, PPN-Tembakau, PPN-Gula dan PPN Antam (Aneka Tanaman).

Untuk mempermudah koordinasi maka berdasarkan peraturan-peraturan pemerintah (PP) No. 13 tanggal 27 Maret 1968, PPN-PPN diseluruh Indonesia yang jumlahnya 88 PPN dihapuskan termasuk PPN-Sumut yang terdiri dari 10 PPN. Dan berdasarkan peraturan pemerintah No. 14 tanggal 13 April 1968 dibentuklah Perusahaan Negara Perkebunan (PNP) sebanyak 28 PNP yang berasal dari 88 PPN yang dihapuskan tersebut. Dengan demikian telah diadakan reorganisasi dan regrouping perusahaan-perusahaan perkebunan di Indonesia dari 88 PPN menjadi 28 PNP. Dari reorganisasi dan regrouping tersebut terbentuklah

PNP III yang berasal dari PPN-Karet VII, PPN-Karet VIII dan PPN-karet XVII.

Kemudian pada tahun 1974 dalam rangka melaksanakan ketentuan-ketentuan :

- UU. No. 9 tahun 1969 tentang penetapan peraturan pemerintah pengganti undang-undang No. 1 tahun 1969 tentang bentuk-bentuk usaha negara menjadi undang-undang.
- Peraturan pemerintah No. 12 tahun 1969 perusahaan-perusahaan perseroan (Persero).
- Peraturan pemerintah No. 12 tahun 1971 tentang pengalihan bentuk perusahaan negara perkebunan III (PNP-III) menjadi perusahaan-perusahaan perseroan.

Terbentuklah PT. Perkebunan III yang didasarkan pada Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 1083/MK/IV/74 tanggal 25 Juli 1974 tentang penetapan modal perusahaan perseroan terbatas bernama PT. Perkebunan III yang diaktekan didepan notaris bernama Goestaf Homala Soangkoep Lumban Tobing pada hari Rabu tanggal 31 Juli 1974.

Jumlah kebun pada waktu pembentukan PNP III adalah sebanyak 9 kebun antara lain :

1. Kebun Bandar Selamat Lokasi Kab. Asahan
2. Kebun Bandar Pulau Lokasi Kab. Asahan



3. Kebun Membang Muda	Lokasi Kab. Labuhan Batu
4. Kebun Hanna	Lokasi Kab. Labuhan Batu
5. Kebun Labuhan Haji	Lokasi Kab. Labuhan Batu
6. Kebun Marbau Selatan	Lokasi Kab. Labuhan Batu
7. Kebun Rantau Prapat	Lokasi Kab. Labuhan Batu
8. Kebun Aek Nabara	Lokasi Kab. Labuhan Batu
9. Kebun Sisumut	Lokasi Kab. Labuhan Batu

Jumlah kebun dan luas areal pada saat berdirinya PT. Perkebunan III sebagai berikut :

1. Kebun Bandar Pulau/B. Selamat	luas	3.755,17 Ha
2. Kebun Membang Muda	luas	3.022,72 Ha
3. Kebun Labuhan Haji/Hanna	luas	3.358,06 Ha
4. Kebun Marbau Selatan	luas	3.573,41 Ha
5. Kebun Rantau Prapat	luas	4.332,07 Ha
6. Kebun Aek Nabara	luas	11.173,80 Ha
7. Kebun Sisumut	luas	5.845,33 Ha

Jumlah luas 35.066,56 Ha

Sesuai dengan gerak laju pembangunan di Indonesia, PT. Perkebunan III mengalami perkembangan perkembangan yang menggembirakan sehingga PT. Perkebunan III mengadakan penambahan kebun. Dan sampai saat ini jumlah kebun PT. Perkebunan III adalah sebanyak 13 kebun :

1. Kebun Bandar Selamat	Lokasi Kab. Asahan
2. Kebun Bandar Pulau	Lokasi Kab. Asahan

3. Kebun Membang Muda	Lokasi Kab. Labuhan Batu
4. Kebun Hanna	Lokasi Kab. Labuhan Batu
5. Kebun Labuhan Haji	Lokasi Kab. Labuhan Batu
6. Kebun Marbau Selatan	Lokasi Kab. Labuhan Batu
7. Kebun Aek Nabara Utara	Lokasi Kab. Labuhan Batu
8. Kebun Aek Nabara Selatan	Lokasi Kab. Labuhan Batu
9. Kebun Sisumut	Lokasi Kab. Labuhan Batu
10. Kebun Aek Torop	Lokasi Kab. Labuhan Batu
11. Kebun Aek raso	Lokasi Kab. Labuhan Batu
12. PIR Lokal Wil.Selatan	Lokasi Kab. Labuhan Batu
13. Kebun Pkl. Lima Puluh koto	Lokasi Propinsi Sumatera Barat

Tiap-tiap kebun atau proyek dipimpin oleh seorang Administrasi jenis tanaman yang dibudidayakan oleh PT. Perkebunan III adalah karet dan kelapa sawit. Saat ini PT, Perkebunan III mengadakan perluasan ke propinsi Sumatera Selatan bekerja sama dengan PT. Rajawali Nusantara Indonesia membentuk perusahaan patungan-patungan yang diberi nama dengan : "PT. Perkebunan Mitra Ogan" yang berlokasi di kabupaten Ogan Komering ulu dan Muara Enim.

Dengan demikian uraian ringkas diatas, maka jelaslah sudah asal mula berdirinya PT. Perkebunan III yang sekarang berkantor pusat di Sei Sikambing Medan.

- Sumber : Terbitan PT. Perkebunan III Tanggal 2  
November 1992

## II.2. Pengertian Perkebunan

Perkebunan yaitu : Sebuah lahan yang ditanami dengan tanaman yang bermanfaat atau berproduksi. Namun suatu lahan yang sudah dikelola dikatakan perkebunan berarti sudah ditangani secara profesional dan membutuhkan dana yang cukup besar. Perkebunan tidak membatasi tanaman yang akan ditanam. Namun demikian, pihak pengelola harus memikirkan produksi yang akan dipasarkan dapat menembus pasaran atau dengan kata lain produksi yang akan dipasarkan dapat menguntungkan.

### II.2.1. Perkebunan Negara :

Perkebunan negara yaitu perkebunan yang dikelola oleh negara baik itu sistem manajemennya maupun cara pengelolaannya. Untuk pengangkatan para pegawai perusahaan-perusahaan yang berupa BUMN ini akan ditentukan oleh departemen-departemen yang terkait. Departemen-departemen yang terkait dalam pengelolaan perkebunan ini yaitu departemen keuangan sebagai pemegang saham yang tertinggi, sedangkan pemegang saham lainnya adalah departemen pertanian. Dan dengan demikian kedua departemen inilah yang akan memodali perusahaan serta untung rugi dari perusahaan swasta akan ditanggung oleh pemegang saham.

Kemudian dalam hal pengangkatan para staff dan pegawai akan dibentuk team seperti :

1. Dewan direksi diangkat langsung oleh dewan komisaris dan kemudian disetujui oleh departemen keuangan. Berarti dengan demikian dewan direksi bertanggung jawab kepada pemegang saham melalui dewan komisaris.
2. Kepala bagian dan staff-staff lainnya beserta pegawai dan karyawannya diangkat oleh departemen pertanian. Untuk mengetahui jalannya perusahaan maka dibentuklah suatu badan koordinasi yang disebut koordinator wilayah (koorwil) koordinator ini berfungsi sebagai pengawas perkebunan (PTP).

#### II.2.2. Perkebunan swasta nasional.

Perkebunan swasta nasional yaitu sebuah perusahaan perkebunan yang didirikan oleh pihak swasta yang telah mendapat izin dari negara dengan ketentuan-ketentuan yang ada. Perkebunan ini dapat dimiliki secara pribadi atau oleh beberapa orang sebagai penanam modal. Untuk perluasan perkebunan ditentukan oleh mereka sebagai penanam modal dan segala pengeluaran perusahaan akan ditanggung. Pengangkatan pegawai beserta pimpinan perusahaan ditentukan sendiri oleh pemberi modal. Dan segala

keuntungan perusahaan akan dititik beratkan kepada penanam modal.

### II.2.3. Perkebunan Inti Rakyat (PIR).

Perkebunan Inti Rakyat yaitu : perkebunan yang dikelola oleh sebuah perusahaan dengan memanfaatkan lahan rakyat yang sudah tidak produktif lagi untuk dijadikan lahan perkebunan, tetapi pemanfaatan lahan ini harus diketahui dan disetujui oleh rakyat sebagai pemilik lahan.

Proses pemanfaatan lahan yaitu pihak pengelola harus mengadakan pembicaraan dengan masyarakat tentang lahan mereka yang akan digunakan sebagai lahan perkebunan. Untuk dana pengelolaan atau anggaran dasarnya ditanggung oleh pihak pengelola. Pihak pengelola menanggung dana pengelolaan tanaman, sampai kelak menghasilkan. Tetapi apabila kebun sudah menghasilkan maka hasil kebun itu digunakan sebagai dana pengelolaan berikutnya. Keuntungan atau laba dari hasil perkebunan akan diambil oleh pihak pengelola dan masyarakat yang memiliki lahan sebagai tempat penanaman perkebunan akan menerima beberapa persen dari hasilnya dan masalah banyaknya jumlah yang akan diberikan kepada masyarakat tergantung kepada

luasnya lahan yang dipergunakan. Dalam masalah pengembalian hak rakyat atas lahan yang digunakan oleh pihak pengelola tergantung kepada lamanya kontrak yang sudah disetujui. Seandainya masa kontrak pengelola sudah habis maka pihak pengelola akan mengembalikan lahannya kepada rakyat. Dan apabila pihak pengelola ingin memperpanjang kontraknya maka dibuat perjanjian baru dengan menghadirkan seluruh anggota masyarakat. Pengangkatan pegawai sebagai pekerja dalam perusahaan akan dilakukan oleh pihak pengelola tanpa melibatkan masyarakat sebagai pemilik lahan.

### II.3. Klasifikasi Perkebunan

Perkebunan dikelompokkan menurut jenis tanaman yang ditanam. Untuk pengolahan hasil tanaman ditentukan oleh bentuk hasil tanaman yang akan dipasarkan kepada konsumen. Jenis tanaman yang ditanam oleh perkebunan pada umumnya meliputi tanaman :

1. Perkebunan Karet
2. Perkebunan Sawit
3. Perkebunan Teh
4. Perkebunan Tembakau
5. Perkebunan Tebu
6. Perkebunan Cengkeh

7. Perkebunan Coklat
8. Perkebunan Kopi
9. Dan lain-lain

#### II.4. Karakteristik Pelayanan Perkebunan :

Ciri dari pelayanan perkebunan yaitu selalu bergantung kepada kebutuhan masyarakat, maka dari itu setiap saat perkebunan selalu mengadakan survey kelapangan untuk mengetahui kebutuhan masyarakat. Namun demikian bukan berarti langsung mengadakan hubungan dengan masyarakat tetapi kebutuhan masyarakat itu dapat disalurkan melalui distributor-distributor. Setiap hasil dari perkebunan disalurkan harus sesuai dengan kebutuhan yakni berupa bahan jadi, bahan setengah jadi, atau mungkin bahan mentah. Jika kebutuhan masyarakat itu atau konsumen berupa bahan jadi maka perkebunan mengolah hasil sampai dapat dipergunakan baru kemudian dipasarkan. Tetapi apabila kebutuhan konsumen berupa bahan mentah hasil perkebunan itu setelah diambil atau dipanen langsung dipasarkan.

- Sumber : Data skripsi mahasiswa UMA Fakultas  
Ekonomi Jurusan Management.

## BAB III

### TINJAUAN KHUSUS

#### III.1. Master Plan Kodya Medan

Kodya Medan selain daripada Ibukota Daerah Tingkat II juga sekaligus sebagai Ibukota Propinsi, sehingga kota ini penuh dengan segala kesibukan. Untuk daerah tingkat I, maka segala kegiatan pemerintahan akan dilakukan di pusat kota Medan. Oleh karena itu dengan banyaknya kesibukan-kesibukan maka pembangunan juga sangat gencar dilakukan. Sehingga pembangunan kantor-kantor tumbuh dan berkembang sangat cepat. Namun pembangunan itu belum mengarah dan belum sesuai dengan master plan kodya Medan. Untuk itu pemerintahan daerah sudah melaksanakan atau merencanakan kota agar pembangunan kota sesuai dengan master plan. Seperti halnya perindustrian diarahkan di sepanjang jalan menuju Kota Belawan. Daerah pemukiman dan daerah pendidikan diarahkan untuk daerah kecamatan Medan Sunggal dan sebagian untuk daerah perkantoran. Untuk kecamatan Medan Selayang pada umumnya kehidupan rakyat masih tergantung kepada pertanian. Khususnya untuk kecamatan Medan Barat, Medan Petisah, Medan Maimun,



Medan Timur, Medan Kota dan Medan Baru adalah sebagai tempat pusat kegiatan seperti kegiatan pemerintahan dan pusat perbelanjaan serta tempat-tempat comersial.

### III.1.1. Topografi

Letak geografis menurut kabupaten/kotamadya :

Kabupaten/Kotamadya	Lintang Utara	Bujur Timur
1. Kab. Nias	0.12".00" - 1.32"00"	97.00" - 98.00"
2. Kab. Tap. Selatan	0.02".00" - 2.03"00"	98.47" -100.22"
3. Kab. Tap. Tengah	0.11".00" - 2.22"00"	98.07" - 98.12"
4. Kab. Tap. Utara	1.20".00" - 2.04"00"	98.10" - 99.35"
5. Kab. Labuhan Batu	1.00".00" - 2.06"00"	97.07" - 98.53"
6. Kab. Asahan	2.03".00" - 3.26"00"	99.01" -100.00"
7. Kab. Simalungun	9.05".00" - -	92.53" - -
8. Kab. Dairi	9.15".00" - 3.19"00"	97.52" - 98.21"
9. Kab. Karo	2.50".00" - 3.19"00"	97.55" - 98.38"
10. Kab. Deli Serdang	2.57".00" - 3.16"00"	98.33" - 99.27"
11. Kab. Langkat	3.14".00" - 4.13"00"	97.52" - 98.45"
12. Kodya Sibolga	1.44".00" - -	98.47" - -
13. Kodya Tanjung Balai	2.58".00" - -	99.48" - -
14. Kodya Pematang Siantar	2.50".23" - 2.50"29"	99.02" - -
15. Kodya Tebing Tinggi	3.19".00" - 3.21"00"	98.91" - 98.11"
16. Kodya Medan	2.29".00" - 2.47"00"	98.35" - 98.44"
17. Kodya Binjai	3.25".00" - 3.29"00"	98.28" - 98.31"

Sumber : Kantor Statistik Propinsi Sumatera Utara dan Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Tingkat I Propinsi Sumatera Utara.

Keterangan : Kotamadya dan Kabupaten yang tercantum adalah sebagai bahan perbandingan untuk mengetahui keadaan atau letak daerah.

Berdasarkan letak geografis kotamadya Medan yang berada pada titik 2.29"00"-2.47"00" Lintang Utara dan 98.35"-98.44" Bujur Timur, maka kondisi topografi yang dimiliki cukup rata dan tidak ada ditemukan daerah perbukitan atau daerah pegunungan. Kondisi yang demikian disebabkan karena letak kotamadya Medan masih sangat dekat dengan daerah pesisir pantai, bahkan sebagian dari kotamadya Medan berada di pesisir pantai. Oleh sebab itu maka tidak mungkin dijumpai daerah perbukitan atau daerah pegunungan dikawasan kotamadya Medan. Dan bila dibanding dengan daerah lain yang letaknya jauh dari pesisir pantai seperti Kabupaten Karo, maka didaerah ini bentuk Contour berbukit-bukit bahkan banyak dijumpai pegunungan. Contohnya Bukit Barisan yang membentang dari Barat ke Timur.

## Luas Daerah menurut Kabupaten/Kotamadya :

Kabupaten/Kotamadya	Luas/Area (km <sup>2</sup> )	Rasio terhadap total (%)
1. Kab. Nias	5.318	7,42
2. Kab. Tap. Selatan	18.897	26,36
3. Kab. Tap. Tengah	2.188	3,65
4. Kab. Tap. Utara	10.605	14,79
5. Kab. Labuhan Batu	9.323	13,01
6. Kab. Asahan	4.581	6,79
7. Kab. Simalungun	4.369	6,09
8. Kab. Dairi	3.146	4,39
9. Kab. Karo	2.127	2,97
10. Kab. Deli Serdang	4.329	6,04
11. Kab. Langkat	6.272	0,75
12. Kodya Sibolga	11	0,02
13. Kodya Tanjung Balai	58	0,08
14. Kodya Pematang Siantar	70	0,10
15. Kodya Tebing Tinggi	31	0,04
16. Kodya Medan	265	0,37
17. Kodya Binjai	92	0,13
Total	71.680	100,00

Sumber : Kantor Wilayah BPN Propinsi Sumatera Utara.

Keterangan : Kotamadya/Kabupaten yang tercantum sebagai bahan perbandingan untuk mengetahui luas dan rasio setiap daerah.

Dengan luas daerah yang dimiliki oleh Kotamadya Medan pada saat sekarang ini dengan jumlah 265 km<sup>2</sup> memang sudah cukup luas, namun mengingat jumlah kepadatan penduduk yang cukup tinggi maka perluasan kotamadya Medan mungkin akan dilaksanakan pada masa-masa mendatang. Bahkan tidak tertutup kemungkinan untuk masa mendatang itu menyatunya dua daerah menjadi satu, contohnya saja kotamadya Binjai. Kotamadya Medan dan kotamadya Binjai yang pada saat sekarang ini masih dipisahkan oleh Kabupaten Deli Serdang dengan jarak kira-kira 15 km, dan pada masa mendatang mungkin kotamadya Medan akan langsung berbatasan dengan kotamadya Binjai. Ini disebabkan mengingat populasi manusia yang makin bertambah dan areal bermukim semakin sempit.

### III.1.2. Contour

Pada umumnya permukaan tanah atau juga sering disebut contour di kotamadya Medan adalah rata. Dengan demikian dalam perencanaan bangunan, site yang sudah ada tidak perlu ditangani secara khusus seperti pelaksanaan "Fill" dan "Cut" atau ditimbun dan dikerok. Walaupun pada site masih ada yang perlu ditimbun atau dikerok, itu hanya

sebagian kecil saja, sebab perbedaan tinggi rendah contour hanya berkisar 0,5 m - 2 m saja. Bentuk contour seperti ini sangat menguntungkan dalam perencanaan drainase. Pembuangan air limbah dan air hujan dari lokasi bangunan ke riol kota dan selanjutnya diteruskan ke pembuangan terakhir sangat mudah dengan pemanfaatan perbedaan tinggi rendah contour. Sebab bila tidak ada pemanfaatan tinggi rendah contour maka kodya Medan akan lebih rawan banjir karena sangat minimnya tanah kosong untuk menyerap air hujan pada waktu musim penghujan.

### III.1.3. Iklim

a. Sesuai dengan letak wilayah Indonesia yang dilintasi oleh garis khatulistiwa, Indonesia mempunyai iklim tropis yaitu memiliki hanya dua musim yakni musim hujan dan musim kemarau. Curah hujan di Indonesia sangat banyak dan hujan didapatkan sepanjang tahun. Berikut tabel suhu udara dan ketinggian dari permukaan laut untuk daerah Medan dan sekitarnya menurut stasiun.

Stasiun	Tinggi (m)	Minimum		Maksimum	
		Rata2	Absolut	Rata2	Absolut
1. Sampali	25	20,6	20,2	32,3	34,4
Polonia	27	23,6	21,8	32,2	34,4
3. Belawan	3	23,7	22,4	31,8	34,0
4. Tj.Morawa	30	21,9	20,1	33,6	35,8
5. Kota Godang	1290	13,7	11,0	24,4	26,3
6. Marihat RS	369	20,1	18,2	30,0	31,6
7. Sei Dadap	12	-	-	-	-
8. Pinang Sari	10	-	-	32,1	30,2
9. Sipalangka	600	-	-	-	-
10. Gurgur Balige	1218	11,3	10,1	30,0	34,4
11. Gabe Hutaraja	1200	-	-	-	-
12. Binaha Sitoli	6	20,4	17,9	30,4	30,2
13. Tambunan A	-	20,9	19,0	31,0	33,0
14. Sidamanik	1000	-	-	-	-
15. Sijinjo	-	-	-	-	-
16. Gunung Pamela	-	21,3	16,4	31,7	34,1
17. Aek Torop	-	21,9	20,4	32,5	34,4

- Sumber : Stasiun Klimatologi Sampali Medan

- Keterangan : Data Kurang Lengkap

b. Relatif rata-rata kelembaban udara, curah hujan, penyinaran matahari, kecepatan angin dan penguapan menurut stasiun.

Stasiun	Kelembaban udara (%)	Curah hujan (mm)	Sinar matahari (%)	Kecepatan angin (m/sec)	Penguapan (mm/hari)
1. Sampali	84	1936,2	54	1,25	4,7
Polonia	82	2236,1	42	2,9	-
3. Belawan	85	1221,5	62	3,0	2,2
4. Tj.Morawa	83	1407,4	-	-	-
5. Kota Godang	89	1118,5	52	0,80	-
6. Marihat RS	83	2668	64	0,15	3,6
7. Sei Dadap	84	1902	-	0,03	3,4
8. Pinang Sari	85	3849,6	60	2,8	-
9. Sipalangka	-	-	-	-	-
10. Gurgur Balige	83	1504	66	-	-
11. Gabe Hutaraja	-	-	-	-	-
12. Binaha Sitoli	90	3119,4	54	2,9	-
13. Tambunan A	82	3339	60	0,21	3,9
14. Sidamanik	83	3288	52	-	-
15. Sitingo	-	-	-	-	-
16. Gunung Pamela	86	2554	-	0,50	-
17. Ask Torop	82	2601	61	0,96	4,82

- Sumber : Stasiun Klimatologi Sampali Medan

- Keterangan : Data Kurang Lengkap

Berdasarkan data yang diperoleh maka daerah kota Medan akan mendapatkan hujan sepanjang tahun karena pada 3 (tiga) stasiun yang meneliti kotamadya Medan yakni stasiun Sampali, Polonia dan Belawan penguapannya sedang yaitu berkisar antara 2,2 mm/hari - 4,7 mm/hari. Namun saja suhu udara cukup panas sebab kotamadya Medan memiliki suhu minimum antara 20,6°C - 23,7°C sedangkan suhu maksimum antara 31,8°C - 32,3°C. Dan penyinaran matahari cukup tinggi, sebab mulai matahari terbit dari sebelah Timur hingga terbenam diwilayah kotamadya Medan akan mendapat penyinaran. Penyinaran matahari di kotamadya Medan berkisar antara 42 - 62%.

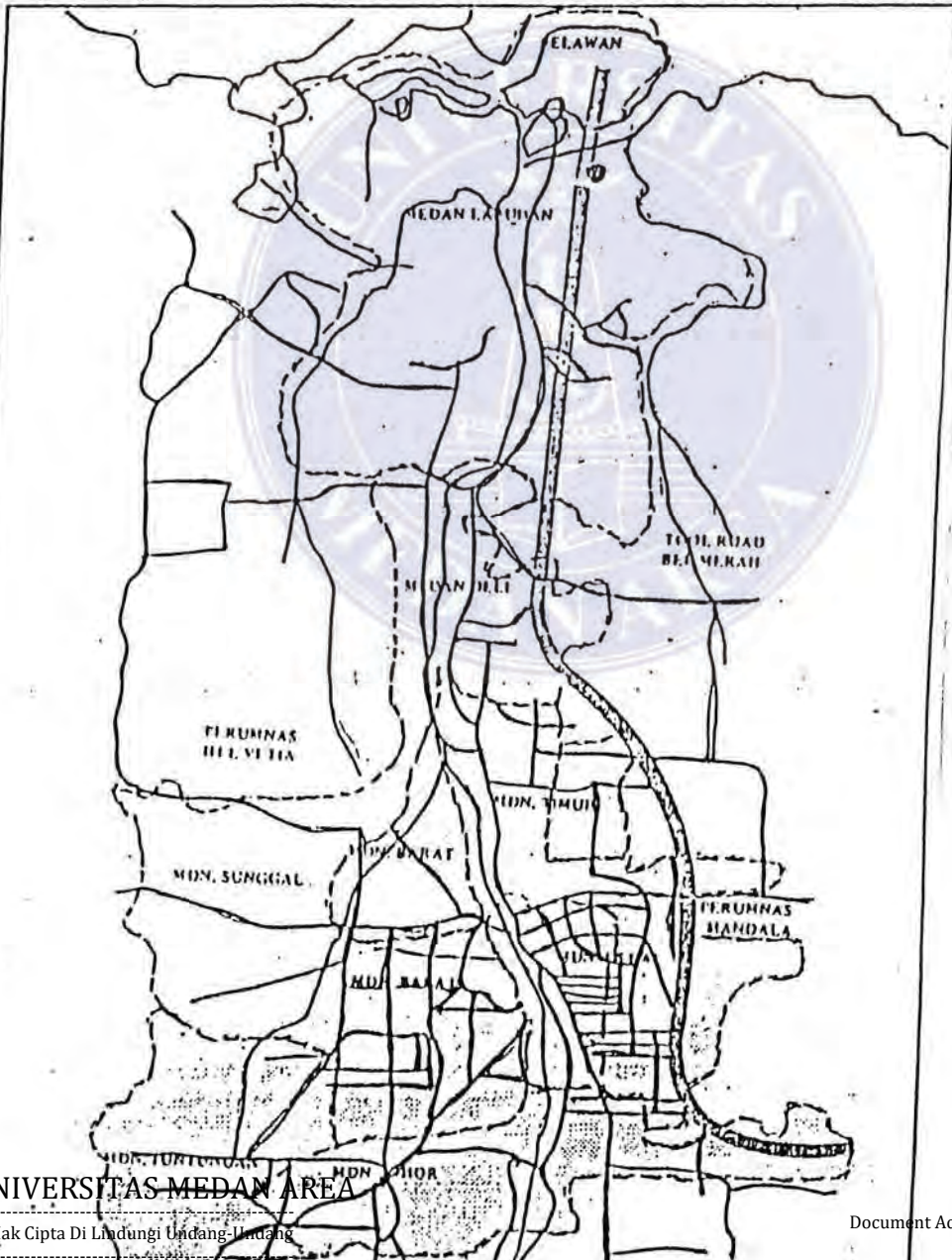
#### III.1.4. Pola Jaringan Jalan

Jaringan jalan lihat pada gambar I, II, III.



Dinas Pariwisata Kodati II. Medan  
(Medan Tourist Office)  
40, Jl. Prof. H.M. Yamin SH Medan Indonesia

# MEDAN CITY (DOWN TOWN)



UNIVERSITAS MEDAN AREA

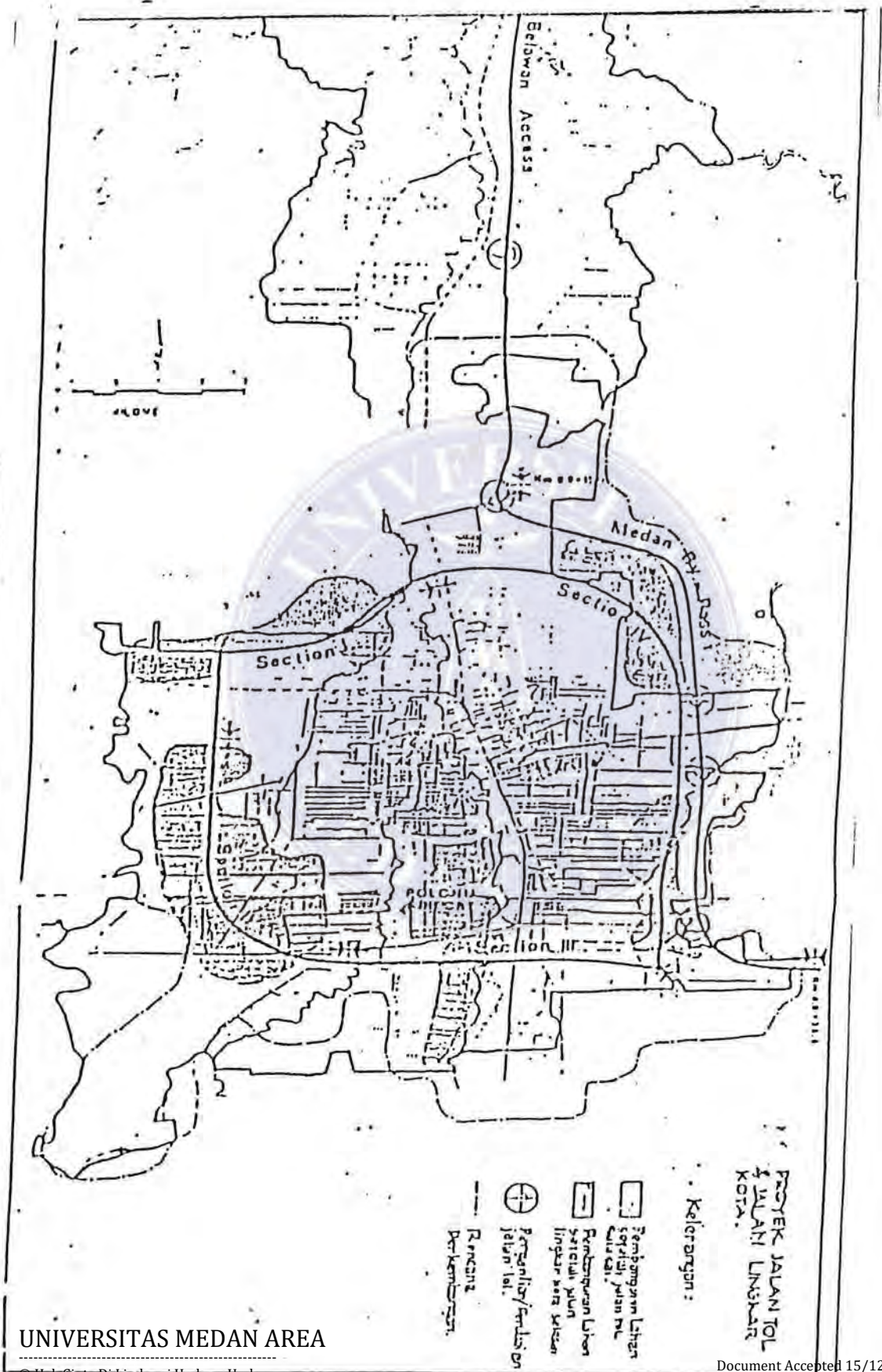
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 15/12/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

KODYA MEDAN

Access From (repository.uma.ac.id)15/12/23



UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 15/12/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber  
 2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah  
 3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area  
 Access From (repository.uma.ac.id)15/12/23

TAYASAN GAJAH MEDA

PT. KARYA GOI-ROY

UD. RAHAYU

KOPERASI COOP. CAKAT  
VETERAN R.I.

KOPERASI ANGGUTAN UMUM MEDAN

PT. SUDACO

# KOTAMADYA MEDAN

1:50,000

PERUMHAS I  
HELVETIA

## UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 15/12/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)15/12/23

Pola jaringan jalan kotamadya Medan yang telah ditetapkan dan sedang dikerjakan yaitu untuk menghindari segala jenis kemacetan maka dibuat jalan lingkar tengah (inner ring road) dan jalan lingkar luar (outer ring road). Dengan demikian penggunaan jalan sudah cukup terarah, dimana inner ring road digunakan sebagai jalur dalam kota dan outer ring road digunakan sebagai jalur menuju luar kota. Selain itu sebagai pengguna jalan akan disediakan jalur yang memenuhi syarat yaitu dengan mengadakan pelebaran jalan yang dianggap penting.

#### III.1.5. Tata Guna Tanah

Mengingat kondisi topografi dan geologi tapak/site yang tersedia maka pemanfaatan site sebagai berikut :

- a. Terhindar dari luapan air.
- b. Pertimbangan akan kemungkinan perluasan baik yang dapat diduga maupun yang tidak dapat diduga dalam batas mencakup luas seluruh kebutuhan.
- c. Penampilan struktur diusahakan tidak mengganggu segala aktivitas yang ada dalam ruangan.

- d. Perencanaan bentuk bangunan harus sesuai dengan fungsinya.
- e. Tata guna tanah adalah hasil penataan tanah, kualitas dan kuantitas areal yang dibutuhkan untuk lebih rinci lagi bentuk dan besaran ruang harus sesuai dengan fungsi dan kebutuhan pada setiap masa bangunan dengan masing-masing zoning menurut kebutuhannya.

Daftar gambar IV lihat halaman berikut :



### III.2. Pengertian Kantor Direksi

Kantor direksi yaitu sebuah bangunan kantor, yang digunakan untuk tempat atau pusat kegiatan manajemen daripada sebuah perusahaan. Kegiatan manajemen pada umumnya dipimpin oleh seorang Direktur Utama dan Direktur Utama ini yang memerintah atas segala kegiatan yang akan dilaksanakan. Kemudian untuk meringankan tugas dari Direktur Utama maka dibentuklah suatu dewan direksi sebagai pembantu Direktur Utama untuk melaksanakan tugas-tugasnya. Tugas dari Direksi pembantu adalah mengepalai suatu bagian untuk memberikan tugas terhadap staff dan karyawan-karyawannya. Rencana kerja akan disusun oleh Direktur Utama dan Direktur pembantu meneruskan tugas atau kerja itu terhadap staff dan karyawan baru kemudian hasil kerja harus dilaporkan kepada Direktur Utama. Bila Direktur pembantu ingin membuah sebuah rencana kerja maka rencana ini harus diketahui dan disetujui oleh Direktur Utama sebab segala resiko perusahaan ditanggung oleh Direktur Utama.

### III.3. Struktur Organisasi PT. Perkebunan III

Struktur organisasi PT. Perkebunan III dapat dilihat skema seperti dibawah ini.



### III.4. Fungsi, Tugas, Wewenang Serta Tanggung Jawab Para Direksi PT. Perkebunan III

#### III.4.1. Direktur Utama

##### a. Fungsi :

Direktur utama adalah pimpinan utama didalam perusahaan dalam mengambil dan penanggung jawab utama atas jalannya dan tercapainya tujuan perusahaan serta mengkoordinasikan tugas para Direktur agar tercapai pelaksanaan operasional perusahaan secara teratur, terarah, terkendali dan terpadu.

##### b. Tugas dan wewenangnya :

1. Melaksanakan kebijaksanaan perusahaan, sesuai yang diatur dalam anggaran dasar Perusahaan serta ketentuan-ketentuan yang digariskan oleh rapat umum pemegang saham, Menteri Pertanian selaku kuasa pemegang saham dan dewan komisaris.
2. Menetapkan langkah-langkah pokok dalam melaksanakan kebijaksanaan perusahaan dibidang produksi, teknik, pengolahan, tenaga manusia, keuangan dan pemasaran.
3. Mengkoordinasi pelaksanaan tugas para anggota direksi dan mengawasi pengelolaan perusahaan secara umum.



4. Bersama-sama anggota Direksi lainnya mewakili perusahaan didalam dan diluar pengadilan.

c. Tanggung jawab :

Direktur utama bertanggung jawab kepada rapat umum pemegang saham melalui dewan komisaris.

### III.4.2. Direktur Produksi

a. Fungsi :

Direktur produksi adalah anggota Direktur yang mengelola bidang tanaman, produksi teknik, pengolahan dan industri hilir serta sarana lainnya yang berkaitan dengan fungsi tersebut diatas termasuk plasma.

b. Tugas dan wewenang :

1. Menyusun perencanaan dibidang pekerjaan.
2. Melaksanakan pengaturan-pengaturan dan pengendalian dari unit-unit usaha dan sarana pendukungnya yang mencakup tanaman (kultur teknis), produksi, teknologi, teknik dan sebagainya.
3. Melaksanakan pekerjaan dan pengawasan terhadap kegiatan-kegiatan.
4. Melaksanakan rencana-rencana rehabilitasi dan perluasan dibidang tanaman maupun sarana pendukung produksi lainnya dari

unit-unit usaha yang telah ada dan proyek-proyek baru.

5. Merencanakan dan melaksanakan proyek-proyek industri hilir yang ada kaitannya dengan bidang usaha perusahaan sepanjang menurut kaji kelayakan dapat diusahai.

6. Mengelola proyek-proyek yang termasuk didalam rangka penanaman modal dalam Negeri (PMDN) dan proyek-proyek dengan bantuan dari luar negeri.

c. Tanggung jawab :

Di dalam pelaksanaan tugasnya, direktur produksi bertanggung jawab didalam kepada Direktur utama dan keluar kepada rapat umum kepada pemegang saham melalui dewan komisaris.

### III.4.3. Direktur Komersial dan Umum

a. Fungsi :

Direktur komersial dan umum adalah anggota direksi yang mengelola bidang keuangan, pemasaran, sumber daya manusia, umum serta pembinaan koperasi dan pengusaha ekonomi lemah.

**b. Tugas dan Wewenang :**

1. Menyusun perencanaan dibidang keuangan, pemasaran tenaga kerja dan masalah umum termasuk kesejahteraan para karyawan.
2. Menetapkan ketentuan-ketentuan pelaksanaan dibidang keuangan, pemasaran, tenaga kerja dan umum.
3. Mengelola administrasi keuangan secara umum dan administrasi perkantoran serta segala sesuatu yang berkaitan dengan itu.
4. Melaksanakan pengendalian dan pengawasan terhadap bidang-bidangnya.

**c. Tanggung jawab :**

Di dalam pelaksanaan tugasnya bertanggung jawab didalam kepada Direktur utama dan keluar kepada rapat umum pemegang saham melalui dewan komisaris.

#### **III.4.4. Direktur Pengembangan**

**a. Fungsi :**

Direktur pengembangan adalah anggota Direksi yang mengkoordinasi bidang perencanaan dan pengendalian, pengkajian sumber daya dan pengkajian teknik dan teknologi dalam kaitannya dengan pengembangan perusahaan.

b. Tugas dan Wewenang :

1. Menyusun rencana pengembangan dan pengembangan proyek, termasuk study kelayakan sesuai dengan yang telah digariskan bersama anggota Direksi lainnya.
2. Mempersiapkan lahan dalam rangka perluasan areal dan menyusun pembiayaan lainnya.
3. Merencanakan pengembangan proyek-proyek industri hilir yang berkaitan dengan bidang usaha perusahaan sepanjang menurut kaji kelayakan dapat diusahai.
4. Melaksanakan pengajian sumber daya dan teknik/teknologi, dalam kaitannya dengan pengembangan perusahaan dalam arti yang luas.
5. Melaksanakan pengkajian terhadap bidang-bidang tugasnya masing-masing.

c. Tanggung Jawab :

Direktur pengembangan dalam melaksanakan tugasnya bertanggung jawab di dalam kepada Direktur dan keluar kepada rapat umum pemegang saham melalui dewan komisaris.

- Sumber Buku Terbitan PT. Perkebunan III,  
tanggal 21 Agustus 1992

### III.5. Pelayanan Kantor Direksi PT. Perkebunan III

Ruang lingkup pelayanan kantor Direksi PT. Perkebunan III meliputi seluruh kantor cabang yang ada di daerah-daerah baik itu berupa kantor Administratur atau pabrik-pabrik. Kegunaan dari kantor Administratur di daerah-daerah untuk mengontrol para karyawan yang bekerja di perkebunan. Namun kantor Direksi adalah pusat pelayanan seluruh karyawan yang ada di jajaran PT. Perkebunan III. Tetapi bila pelayanan ini dilakukan untuk setiap karyawan maka ini sangat tidak mungkin maka dibuatlah kantor-kantor pembantu di daerah-daerah. Dari kantor-kantor daerah inilah dilaporkan segala sesuatunya kemudian baru di proses di kantor Direksi. Pelayanan secara langsung hanya dilakukan untuk staff dan karyawan-karyawan yang ada dalam lingkungan kantor Direksi saja. Mengenai konsumen yang ingin melakukan kerja sama dengan Perusahaan segala proses kerja sama dilakukan di kantor Direksi.

### III.6. Persyaratan Ruang Kantor Direksi PT. Perkebunan III

Persyaratan ruang yang dibutuhkan oleh kantor Direksi PT. Perkebunan III adalah harus memenuhi konsep-konsep dasar perencanaan dan perancangan

Arsitektur. Dimana ruang itu harus sesuai dengan fungsinya dan tanpa mengabaikan siapa penghuninya. Maka dari itu sebelum merencanakan ruangan kita harus mengetahui apa-apa saja kegunaannya. Setelah mengetahui kegunaan kita juga harus mengetahui peralatan dan bahan yang digunakan selama melaksanakan aktivitas dalam ruangan. Pengelompokan ruang ditata sedemikian rupa agar tidak menyulitkan para pekerja dalam pencapaian ruangan sirkulasi udara serta angin dan pencahayaan merupakan faktor yang paling penting dalam perencanaan ruangan karena pencahayaan dan penghawaan ruangan ikut mendukung para pekerja dalam melaksanakan tugasnya.

### III.7. Fasilitas

Untuk memenuhi target daripada rencana kerja di dalam kantor perlu penyediaan fasilitas-fasilitas yang cukup memadai. Fasilitas-fasilitas kantor terbagi 2 bagian yakni :

#### a. Fasilitas utama

Fasilitas utama yaitu segala sesuatu yang berfungsi sebagai motor penggerak perusahaan guna melaksanakan segala macam kegiatan. Atau ruangan yang digunakan untuk tempat pelaksanaan kegiatan dan tanpa fasilitas utama ini maka

segala kegiatan yang direncanakan tidak terlaksana sebagaimana mestinya.

Fasilitas utama itu seperti :

1. Ruang Kerja
2. Ruang Komputer
3. Ruang Rapat
4. Laboratorium
5. Ruang Pelatihan



b. Fasilitas pendukung

Fasilitas pendukung yaitu kegunaannya untuk mendukung agar segala kegiatan yang ada di dalam kantor sendiri sesuai dengan yang diinginkan fasilitas pendukung contohnya :

1. Kantor satpam
2. Tempat parkir
3. Kantin
4. Musolla
5. Dan lain-lain

### III.8. Kapasitas Pelayanan Kantor Direksi PT. Perkebunan

#### III

Jumlah pelayanan mulai pada akhir Desember 1987 sampai dengan akhir Desember 1994 sebagai berikut :

- Bertambah/berkurangnya tenaga kerja diatas disebabkan adanya mutasi pegawai, meninggal dunia, pensiun ataupun berhenti.

Tetapi mengingat pertumbuhan manusia makin bertambah dan kebutuhan juga semakin meningkat maka untuk melayani jumlah konsumen di masa mendatang akan kekurangan jumlah pegawai walaupun sudah menggunakan teknologi mutakhir. Sebagaimana yang kita ketahui bahwa laju pertumbuhan penduduk kotamadya Medan yaitu 1,96% setiap tahunnya. Sedangkan sensus penduduk pada tahun 1990-1991 jumlah penduduk kotamadya Medan sudah mencapai 1.730.752, maka jumlah penduduk yang ada pada saat sekarang dikalikan dengan 1,96% setiap tahunnya, sehingga pada tahun 2020 jumlah penduduk sudah mencapai 2.578.820 orang. Dengan demikian pada tahun 2020 Kantor Direksi PT. Perkebunan III Medan akan mempekerjakan 439 orang, dari jumlah yang sekarang 295 orang.



## BAB V

### PROGRAM PERANCANGAN

#### V.1. Tujuan Perancangan

- Untuk meningkatkan upaya pelayanan terhadap masyarakat pada umumnya dan terhadap pegawai pada lingkungan PT. Perkebunan III khususnya.
- Untuk menunjang perkembangan pendidikan ilmiah dan sistem kerja keadministrasian sesuai dengan perkembangan zaman dan teknologi saat ini dan masa yang akan datang.
- Merencanakan kembali kantor yang sudah ada sesuai dengan prinsi-prinsip perancangan Arsitektur.

#### V.2. Faktor Penentu Perancangan

Sebagai faktor penentu perancangan adalah lokasi dan tapak. Untuk mendapatkan zonning pada site harus memanfaatkan potensi tapak semaksimal mungkin dan dengan menyesuaikan lokasi tapak dengan lingkungan sekitarnya.

Kriteria-kriteria yang harus diperhatikan adalah :

- Topografi
- Tinjauan terhadap pandangan dari dan ke site
- Iklim
- Jaringan utilitas dan
- Kebisingan
- Pencapaian

Dengan demikian, maka dalam perancangan fisik bangunan harus disesuaikan dengan :

- Pengelompokan masing-masing kegiatan
- Fasilitas yang tersedia
- Fungsi ruangan

### V.3. Persyaratan Perancangan

#### a. Tapak :

- Tersedianya fasilitas sarana dan prasarana yang dibutuhkan, dan mempunyai area yang dapat menampung semua kegiatan yang direncanakan.
- Memperhatikan lingkungan di sekitar tapak.
- Sirkulasi yang terjadi di dalam tapak antara masing-masing kelompok kegiatan, harus memperhatikan sirkulasi di luar tapak, sekaligus sirkulasi dari dan ke dalam tapak.
- Peraturan-peraturan perancangan, dalam hal ini dari dinas tata kota Medan, merupakan dasar-dasar dalam perancangan tapak.

#### b. Bangunan :

- Bangunan yang dirancang secara fungsional dapat memenuhi kebutuhan dan tuntutan yang telah diprogramkan.
- Memenuhi syarat teknis konstruksi.

- Nilai ekonomis dan efisiensi perlu dipertimbangkan, tanpa harus mengorbankan kelengkapan dan kualitas bangunan.
- Perancangan diharapkan dapat secara tepat dalam menghadirkan bentuk dan karakteristik bangunan yang sesuai dengan konsep perancangan.
- Memperhatikan bentuk pengamatan bangunan terhadap bencana alam (gempa bumi, petir) dan kebakaran.

c. Ruang :

- Dapat menciptakan kenyamanan bagi pemakai bangunan, sehingga lebih efektif dalam pelaksanaan kegiatan.
- Besaran atau kapasitas ruang harus memenuhi persyaratan minimal bangunan yang dikehendaki.
- Program kebutuhan pokok harus sesuai dengan tuntutan kebutuhannya.
- Perancangan ruang harus sesuai dengan konsep perencanaan.
- Perancangan memenuhi tuntutan persyaratan dari segi akustik ruang, pengkondisian udara, pencahayaan, sirkulasi dan lain-lain.

d. Struktur :

Sistem struktur pada masa bangunan dapat dipertimbangkan diantaranya adalah :

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 15/12/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area  
Access From (repository.uma.ac.id)15/12/23

1. Persyaratan dasar :

- Penyesuaian terhadap tata letak bangunan dan sistem pelaksanaannya.
- Estetika masa bangunan.
- Keseimbangan, kekuatan dan daya tahan terhadap gangguan alam, seperti : gempa, angin dan bahaya kebakaran.
- Daya dukung tanah pada lokasi.

2. Kriteria pemilihan :

- Pertimbangan iklim setempat.
- Sistem pemeliharaan yang mudah.
- Pemilihan jenis struktur yang dapat mendukung bentang yang lebar.
- Menggunakan teknologi modern.

Dari kriteria pemilihan dan persyaratan dasar diatas maka dapat ditentukan bahwa untuk bangunan kantor ini menggunakan sistem struktur rangka.

Untuk mendukung sistem struktur yang telah dipilih sehingga dapat berfungsi dengan baik, maka yang perlu diperhatikan adalah bahan bangunan. Dalam menentukan bahan bangunan dan bahan konstruksi perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- Kwallitas bahan
  - Kemudahan dalam pelaksanaan
  - Dan nilai ekonomisnya
- e. Perlengkapan bangunan :
1. Sistem penghawaan/pengkondisian udara :  
Selain daripada penggunaan penghawaan alami di dalam ruangan juga dibuat penghawaan buatan (AC). Di dalam penggunaan penghawaan buatan ada beberapa faktor yang mempengaruhi kondisi udara didalam ruangan diantaranya :
    - Temperatur udara itu sendiri.
    - Besar ruangan yang akan digunakan.
  2. Sistem pencahayaan :  
Pencahayaan didalam ruangan secara garis besar dapat dikelompokkan menjadi 2 bagian yaitu :
    - Pencahayaan alami yaitu dengan memanfaatkan cahaya matahari sebagai penerangan didalam ruangan agar setiap kegiatan yang ada didalam ruangan dapat berjalan dengan baik.
    - Pencahayaan buatan yaitu didalam hal ini pencahayaan buatan digunakan bila cahaya matahari tidak dapat menembus ke ruangan secara maksimal, maka cahaya buatan akan digunakan. Sumber atau arus listrik yang digunakan sebagai atau untuk menghidupkan

lampu-lampu yang ada di dalam ruangan didatangkan dari PLN.

3. Sistem pengamanan terhadap bahaya kebakaran :

Untuk mengantisipasi kebakaran didalam bangunan maka disediakan alat pendeteksi kebakaran. Seperti alarm yang bekerja secara otomatis bila terjadi kebakaran. Alarm/pendeteksi akan hidup dengan sendirinya apabila terjadi kebakaran dan memberikan isyarat (peringatan) kepada seluruh penghuni yang ada di dalam bangunan sebagai alat mengatasi bangunan maka di setiap tangga atau berdekatan dengan tangga akan disediakan tabung pemadam kebakaran. Atau bila kebakaran kira-kira tidak dapat diatasi dengan menggunakan tabung maka api akan dipadamkan oleh mobil pemadam kebakaran.

4. Sistem penangkal petir :

Sistem penangkal petir biasanya dibuat atau dipasang pada puncak yang paling tinggi dari bangunan ini. Fungsinya adalah untuk mengatasi gejala hubungan singkat yang bermuatan listrik yang ditimbulkan oleh alam, agar peralatan atau bangunan tidak rusak akibat hubungan singkat itu. Pada puncak bangunan atau katakanlah atas bangunan dipasang sebuah jaringan kabel dengan

menggunakan kliksen spit (sebagai penangkap arus) kemydian dari blik senspit ini terus disalurkan ke bumi. Pada kabel yang dipasang menuju bumi bila terjadi pembelokan penekukan kabel usahakan jangan terlalu tertekuk, sebab apabila kabel terlalu tertekuk maka bila suatu saat petir menyambar pada tekukan itu dapat terjadi ledakan dan juga dapat menimbulkan percikan api.

5. Sistem Komunikasi dan Transportasi :

Hubungan penggunaan ruang, antara ruang satu dengan lainnya dilakukan dengan sistem "Transportasi dan Komunikasi". Transportasi adalah hubungan secara langsung berupa pergerakan manusia atau kendaraan dari satu tempat ke tempat yang lain. Menurut pergerakannya transportasi dibedakan menjadi :

- Transportasi vertikal, pergerakan dari satu lantai ke lantai lainnya, dengan menggunakan lift.
- Transportasi diagonal yaitu pergerakan dari satu lantai ke lantai lainnya dengan menggunakan tangga atau escalator.
- Transportasi horizontal, pergerakan secara mendatar dalam satu lantai.

Sedangkan komunikasi berarti hubungan yang dilakukan melalui media pesawat penghubung. Menurut penggunaannya komunikasi dapat dibagi menjadi 2 bagian yakni :

1. Komunikasi internal yaitu komunikasi yang terjadi dalam satu lokasi.
  - Telepon yang digunakan hanya untuk antar ruang dengan dua arah.
  - Pengeras suara/sound speaker, penggunaan umum dengan satu arah, biasanya digunakan pada ruangan-ruangan, lobby/hall atau juga dilokasi parkir untuk berita panggilan atau pengumuman penting.
2. Komunikasi eksternal, komunikasi ini dilakukan dari dan ke luar lokasi atau tapak yakni berupa :
  - Telepon, untuk pembicaraan dua arah dan disalurkan melalui jaringan telepon.
  - Telex, komunikasi melalui gelombang radio dengan pesan/catatan tertulis.
3. Faximile : yaitu komunikasi yang dilakukan dari dan ke dalam lokasi atau komunikasi dua arah. Berita-berita yang diterima berupa gambar dan catatan tertulis.



#### 6. Saluran Listrik :

Penyediaan daya listrik berasal dari PLN atau dari generator/mesin genset khusus. Dalam hal ini perlu diperhatikan besarnya daya listrik pada bangunan tersebut.

Sistem supply adalah :

- Penyediaan daya dalam keadaan darurat dari genset.
- Dari PLN ke ruang mekanikal elektrikal kemudian disalurkan ke ruangan-ruangan.

#### 7. Sistem Pembuangan :

- Hasil dari penggunaan air bersih dan kemudian menjadi kotor ditampung pada bak penampungan kemudian diolah dan selanjutnya disalurkan melalui jalur pembuangan dan terus menuju pembuangan kota, dengan memperhatikan sudut kemiringan saluran.

Untuk pembuangan yang berasal dari KM/WC harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. Kemiringan pipa yang cukup
- b. Pengisoliran terhadap bau busuk
- c. Pemberian pipa lubang penghawaan
- d. Bak kontrol bila terjadi penyumbatan

- Sampah

Dalam pembuangan sampah ada beberapa hal yang perlu diperhatikan sebelum diangkut ke pembuangan terakhir.

- a. Tempat pengumpulan
- b. Frekwensi dan waktu pengumpulan
- c. Sistem pembuangan/pembersihan
- d. Alat dan jalur pembuangan

#### V.4. Sistematika Perencanaan dan Perancangan

a. Data : data-data yang diperoleh dari hasil survey lapangan digunakan sebagai bahan masukan dalam proses perencanaan dan perancangan "Bangunan Kantor Direksi PT. Perkebunan III di Sei Sikambing Medan". Selain dari pada untuk mengetahui sejauh mana keberadaan kantor tersebut juga digunakan sebagai dasar pemecahan permasalahan yang akan diselesaikan pada perencanaan konsep.

b. Konsep : yaitu sebuah proses pemecahan permasalahan yang didapat dari perolehan data untuk merencanakan masa bangunan yang diinginkan dan sesuai dengan konsep-konsep perencanaan dan perancangan Arsitektur.

c. Analisa : yaitu setelah proses pemecahan masalah selesai dilakukan/dikerjakan dan sebelum beranjak

kepada tahap akhir yaitu perencanaan bangunan maka terlebih dahulu menganalisa masalah-masalah agar tidak terjadi kejanggalan dalam waktu perencanaan masa bangunan.

- d. Perencanaan dan perancangan :- setelah pokok permasalahan selesai dibahas maka sebagai tugas akhir adalah merencanakan bangunan dengan memenuhi persyaratan-persyaratan yang ada.

#### V.5. Batasan-Batasan Perancangan

- Penentuan letak lokasi dan tapak didasarkan pada rencana induk Kodya Medan.
- Teknologi dan perlengkapan disesuaikan dengan kemajuan zaman.
- Pertimbangan prediksi untuk perencanaan dikaitkan dengan jangka waktu dan pendekatan terhadap perkembangannya.
- Biaya pembangunan dianggap tersedia.
- Bangunan yang ada di sekitar tapak perencanaan dianggap tetap ada.

#### V.6. Konsep Dasar Perancangan

- Sebagai dasar perancangan "Bangunan Kantor Direksi PT. Perkebunan III harus memenuhi aspek-aspek yang telah digariskan, maka perlu adanya konsep yang

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 15/12/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area  
Access From (repository.uma.ac.id)15/12/23

melandasi dan mampu menampilkan kegiatan yang ada didalamnya.

- Kegiatan tersebut merupakan manifestasi dari pelayanan terhadap khalayak banyak/masyarakat.
- Bangunan harus bersifat fungsional sebagai penunjang kegiatan yang ada didalamnya.



## DAFTAR PUSTAKA

01. Neufert, Ernest, 1990, Data Arsitektur Jilid I-II, Erlangga Jakarta.
02. Riba, Lestic Fair Wether dan Sliwa, Jan, Dip.Ing.Arch, A.J. Metric Hand Book.
03. Sutrisno, Ir. Ars,R, I.A.I. Bentuk Struktur Bangunan Dalam Arsitektur Modern, Gramedia, Jakarta, 1983.
04. Fata, Harold. R. Sleeper, Building Planning and Design Standard.
05. Manasseek, I, dan Culliffe, Office Building.
06. James C. Noer, Anthony J. Cattenese, 1987, Pengantar Arsitektur, Gramedia, Jakarta.
07. Rangkuty, Elvianas, Skripsi Mahasiswa UMA, stb. 1987 dengan judul "Pusat Rehabilitasi Kenakalan Remaja di Medan".
08. Buku Terbitan PT. Perkebunan III, Yang Ditetapkan di Medan pada tanggal 21 Agustus 1991.