Kesesuaian Ruko Sebagai Fungsi Kantor Asuransi di Kota Malang

Isnena F A[1] dan Rinawati Pudji Handajani[2]

[1] Mahasiswa Program Sarjana Arsitektur, Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Brawijaya
[2] Dosen Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Brawijaya
Alamat Email penulis: isnenafa@gmail.com

ABSTRAK

Pertumbuhan ekonomi dan penduduk menyebabkan banyaknya perkembangan kota. Kota Malang salah satu kota yang sedang berkembang. Pertambahan penduduk dan kebutuhan ekonomi dan minimnya lahan menyebabkan timbulnya pembangunan majemuk dalam skala besar yang memiliki fungsi ganda. Ruko merupakan salah satu ide dari pembangunan majemuk yang memiliki dua fungsi yaitu rumah dan toko. Pembangunan ruko di kota Malang berkembang hingga ke pelosok kota dengan fungsi yang berbeda-beda. Survey awal menunjukkan bahwa sebanyak 49,31% difungsikan untuk kantor asuransi yang tersebar ditengah kota. Kantor sendiri memiliki kebutuhan yang kompleks, sehingga dipertanyakan kesesuaiaannya apabila ruko dialih fungsikan sebagai kantor. Penelitian ini bertujuan untuk melihat tingkat kesesuaian ruko yang dialih fungsikan sebagai kantor di kota Malang. Metode yang digunakan yaitu deskriptif kualitatif dengan menjabarkan hasil amatan kondisi eksisting yang disandingkan dengan standard dan parameter dari literatur, serta metode kuisioner untuk mengukur tingkat kesesuaian menurut pengguna. Penelitian ini menghasilkan tingkat kesesuaian ruko dan tingkat perubahan yang dilakukan, serta aspek-aspek apa saja yang dinilai belum sesuai atau tidak sesuai yang dapat digunakan sebagai acuan dalam memilih ruko yang ingin difungsikan sebagai kantor.

Kata kunci: tingkat kesesuaian, ruko, fungsi kantor asuransi

ABSTRACT

*Population growth and economic needs and also the lack of space cause the development of multiple scale compounds that have multiple functions. House and shop or sometimes we called it Ruko (*Rumah Toko*) is one of the ideas of compound development which has two functions, as a house and as a shop. The development of shophouses in Malang city develops to the corner of the city with different functions. Initial survey showed that 49,31% functioned for the insurance office spread in the middle of the city. Office it self has a complex need, so it is questionable if the shop suitably functioned as an office. This study has a purpose to see the level of conformity of shophouses that converted function as an office in Malang. Descriptive qualitative was used as a method of this final project by spelled out the observation result paired with parameter and standard from literature, also the questionnaire method to measure compatibility level based on user. The result of this research are the compatibility level of shop, the transformation level, and also many aspects that unsuitable which can be used as a reference of choosing shop as an office.*

Keywords: level of conformity, shophouse, insurance office function

1. Pendahuluan

Indonesia sebagai negara berkembang yang gencar akan pembangunan kota, sehingga menyebabkan kebutuhan lahan meningkat. Minimnya lahan menyebabkan munculnya perkembangan bangunan majemuk yang dapat menampung fungsi ganda.

Kota Malang salah satu kota yang tengah berkembang dengan pembangunan majemuk dalam skala besar. Salah satunya adalah ruko atau rumah toko yang menyebar hampir di seluruh pelosok kota Malang. Ruko di kota Malang banyak digunakan sebagai fungsi rumah dan toko, fungsi toko dan gudang dan tak sedikit pula yang digunakan sebagai kantor. Kantor memiliki kebutuhan ruang yang lebih spesifik dari fungsi rumah dan toko maupun toko dan gudang. Berdasarkan survey awal, fungsi kantor pada ruko yaitu 49,31% untuk kantor asuransi.

Ruko merupakan bangunan yang difungsikan sebagai rumah-toko, sedangkan kantor memiliki kebutuhan ruang yang lebih spesifik dan memiliki persyaratan ruang kerja. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kesesuaian antara ruko yang memiliki ruang terbatas dengan kebutuhan ruang dan *layout* kantor, sehingga dapat memberikan kenyamanan pada karyawan dan menstimulus peningkatan produktivitas kerja.

Tingkat kesesuaian ruko dilihat dari aspek-aspek fisik dari teori Brand (1994) yang meliputi *site*, *structure*, *service*, *skin*, *space plan*, dan *stuff*. Disandingkan dengan standard dan parameter kantor secara umum dari Gie (1983) mengenai standard ukuran ruang kerja, perabot hingga aspek servis pada ruang kerja sebagai acuan untuk mengetahui kesesuaiannya. Data kuisioner juga ditambah untuk mengetahui berapa persen tingkat kesesuaian ruko yang difungsikan sebagai kantor menurut pengguna objek.

2. Metode

Metode yang digunakan yaitu deskriptif kualitatif yaitu penelitian dengan metode pemecahan masalah dan kejadian aktual yang terdapat di lapangan pada masa sekarang yang dijabarkan dan dikelompokkan kemudian menganalisanya dan mengungkapkan cara-cara pemecahan masalah secara bertahap (Sugiyono,2007). Pemilihan sampel pada penelitian ini menggunakan teknik *non-probability sampling* dengan jenis *purposive sampling.*

Populasi yang dipilih yaitu dari mengambil satu jalan besar di kota Malang, yaitu Jalan Kayutangan hingga Jalan Nasional 23 yang menjadi salah satu jalan besar menuju pusat kota Malang, didapati jumlah ruko 378. Ruko 1-2 lantai sebanyak 291 dan ruko 3 lantai sebanyak 87. Dari sekian ruko yang dimanfaatkan sebagai kantor ada 73 dengan fungsi terbanyak digunakan sebagai kantor asuransi. Dengan demikian, maka didapatkan kriteria antara lain yaitu sampel diambil dari populasi terbanyak yaitu fungsi kantor asuransi yang bertempat pada ruko setinggi 1-2 lantai. Kantor asuransi yang dipilih merupakan jenis kantor asuransi kerugian karena memiliki populasi terbanyak. Kriteria perusahaan yang dipilih yaitu yang memiliki level yang kurang lebih sama, dilihat dari lama berdiri, jumlah kantor cabang dimiliki, dan merupakan perusahaan lokal.

Analisa yaitu dari penjabaran hasil amatan kondisi eksisting berdasarkan aspek-aspek fisik ruko. Ditunjang dengan hasil kuisioner yang kemudian disandingkan dengan standard dan parameter untuk ruang kerja dari literatur.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Data Umum Objek

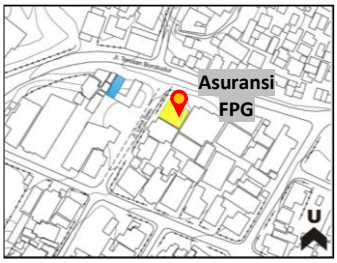
Objek A yaitu Kantor Asuransi FPG Indonesia yang melayani asuransi kerugian yang meliputi asuransi kendaraan, asuransi property, asuransi cargo, dan lain-lain (*http://www.fpgins.com/id*). PT Asuransi FPG Indonesia cabang Malang terletak di Jalan Candi Sewu Ruko Kav.3, Blimbing. Kantor tersebut memiliki luas 6 m x 4.05 m dengan ketinggian dua lantai yang masing-masing lantai memiliki tinggi 3.05 m.

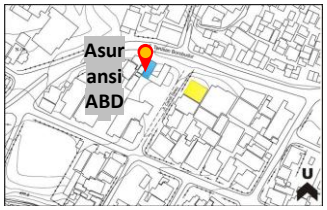
Objek B yaitu Kantor Asuransi Kresna Mitra yang melayani asuransi kendaraan bermotor, asuransi kebakaran, asuransi kesehatan, asuransi cargo, dan asuransi lainnya (*https://www.asuransimitra.com/)*. PT Asuransi Kresna Mitra cabang Malang bertempat di Jalan Soekarno Hatta No. 30 KM 2. Kantor cabang tersebut memiliki luas 8.40 m x 4.25 m dengan ketinggian dua lantai.

Objek C yaitu Kantor Asuransi Bina Dana Arta yang menyediakan jasa asuransi umum seperti perlindungan terhadap risiko kerugian, dengan berbagai jenis pertanggungan; Kebakaran, Kendaraan Bermotor, Pengangkutan, Peralatan Berat, Kesehatan, Aneka dan lain-lain (*https://www.abdainsurance.co.id/).* PT Asuransi Bina Dana Arta cabang Malang terletak di jalan terusan Borobudur no. 61D. dengan ukuran 21.7 m x 5.90 m.

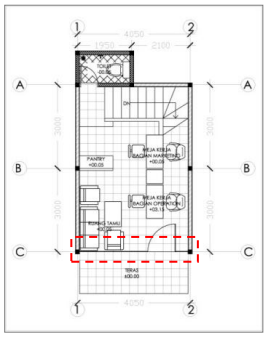
3.2 Analisa Tingkat Kesesuaian Ruko

a. *Site*

Objek	Amatan Kondisi Eksisting	Standard dan parameter	Tanggapan Responden	Analisa
A	 **Gambar. 4.1** Peta Lokasi Kantor Asuransi FPG Indonesia Site eksisting berada di Jalan Candi Sewu Ruko Kav.3, Blimbing. Ruko melewati jalan besar yaitu jalan Borobudur yang termasuk dalam fungsi jalan arteri sekunder, sedangkan jalan candi sewu masuk dalam fungsi jalan lingkungan.	**Gambar. 4.2 Perbesaran Peta Peruntukan Tata Guna Lahan Kawasan Kecamatan Belimbing** *sumber : Peraturan Daerah Kota Malang No.4 Tahun 2011 Tentang*	Responden memilih pilihan sangat sesuai dengan prosentase 44%	Berdasarkan hasil kuisioner, responden pada objek A mendapat prosentase skoring 44% yang termasuk dalam kategori kurang sesuai. Hasil wawancara dengan salah satu karyawan pada kantor beranggapan bahwa pilihan lokasi kurang sesuai, karena letaknya yang masuk dalam jalan perumahan walaupun area lokasi tersebut cukup ramai dan banyaknya kawasan ruko lainnya yang menjadikan kawasan tersebut banyak dikunjungi masyarakat.
B	**Gambar. 4.3** Peta Lokasi Kantor Asuransi Kresna Mitra	**Gambar. 4.4** Perbesaran Peta Peruntukan Tata Guna Lahan Jalan Soekarno Hatta	Responden memilih pilihan sesuai dengan nilai terendah yaitu prosentase 60%	Hasil kuisioner menunjukkan prosentase skoring 60% yang termasuk dalam pada kategori kurang sesuai.

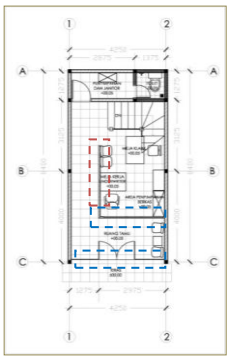
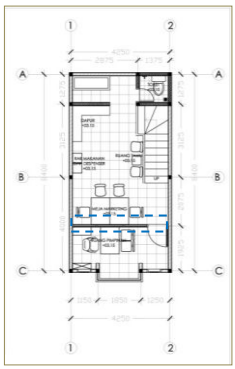
Objek	Amatan Kondisi Eksisting	Standard dan parameter	Analisa
B	PT Asuransi Kresna Mitra cabang Malang bertempat di Jalan Soekarno Hatta No. 30 KM 2. Berada tepat diseberang jalan besar yang merupakan fungsi arteri sekunder.	Perdagangan dan Jasa Fasilitas Umum dan Sosial Ruang Terbuka Hijau pemukiman	Kesimpulan hasil jawaban responden ragu-ragu mengenai pernyataan lokasi yang strategis, hal ini ditunjang dengan hasil wawancara karyawan yang menyebutkan bahwa lokasi dinilai kurang tepat karena kawasan ruko sebagian besar merupakan kawasan kuliner.
C	 **Gambar. 4.5** Peta Lokasi Kantor Asuransi ABDA Asuransi Bina Dana Arta (ABDA) cabang Malang terletak di jalan terusan Borobudur no. 61D. Jalan tersebut masuk dalam fungsi jalan arteri sekunder. Letak kantor tepat di seberang jalan.	 Perdagangan dan Jasa Fasilitas Umum dan Sosial Ruang Terbuka Hijau pemukiman **Gambar. 4.6 Perbesaran Peta Peruntukan Tata Guna Lahan Kawasan Kecamatan Belimbing** *sumber : Peraturan Daerah Kota Malang No.4 Tahun 2011 Tentang RTRW Kota Malang 2010-2030*	Responden memilih pilihan sangat sesuai dengan prosentase 80% Pemilihan site sesuai dengan peraturan daerah kota Malang No.4 Tahun 2011 mengenai rencana tata ruang wilayah kota Malang tahun 2010 – 2030, lokasi merupakan jalan utama yang ramai dilewati kendaraan serta kawasan yang padat ruko lainnya.

b. *Structure*

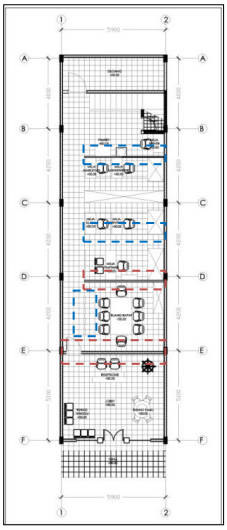
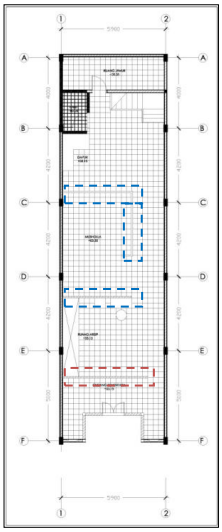
Kode	Amatan Eksisting Sesudah Perubahan	Standard dan parameter	Tanggapan Responden
A	 **Gambar. 4.7** Penambahan pintu dan dinding kaca setelah perubahan	• Struktur bangunan memiliki ketahanan yang kuat dan memiliki sistem keamanan untuk antisipasi kebakaran • Apabila terdapat penambahan tingkat lantai, pondasi dan dinding harus kuat memikul beban struktur diatasnya • Ruko termasuk ke dalam klasifikasi bangunan klas 4 yaitu bangunan dengan fungsi campuran yang memiliki ketentuan tiap unitnya memiliki lebar minimal 5,15 m *Rolling door* eksisting Penambahan pintu dan dinding kaca	**Kekuatan Bangunan** Responden memilih pilihan sangat sesuai dengan prosentase 76% **Perubahan/Penambahan Elemen Bangunan** Responden memilih pilihan kurang sesuai dengan prosentase 48%

Kode	Analisa
A	**Kekuatan Bangunan** • Ruko objek A dinilai masih kuat, karena pada kondisi eksisting tidak terdapat keretakan dan sedikit jauh dari jalan utama • Ruko memiliki bentang 4.00 m sesuai dengan keriteria ruko yang disebutkan pada peraturan, dengan ukuran kolom 15 cm x 15 cm dan bentang 4.00 m yang dinilai kuat. • Tidak terdapat sistem keamanan antisipasi kebakaran. **Perubahan/Penambahan Elemen Bangunan** • Perubahan atau penambahan elemen bangunan berupa sekat maupun bahan lainnya dapat membantu meredam suara, selain itu penggunaan sekat dapat memberikan ruang privasi. Namun keduanya tidak terdapat pada ruko tersebut • Tidak adanya pembagian ruang disebabkan keterbatasan luasan ruang yang apabila diterapkan pembagian ruang dengan sekat maka ruang ruko akan terlihat sempit. • Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum kota Malang, penambahan struktur secara vertikal

diperbolehkan dengan syarat kekuatan pondasi dan keseluruhan struktur dibawahnya masih kuat untuk memikul struktur diatasnya (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 29/Prt/M/2006 Tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung). Namun, ruko ini tidak memiliki penambahan struktur keatas karena adanya kontrak sewa antara perusahaan dengan pemilik ruko.

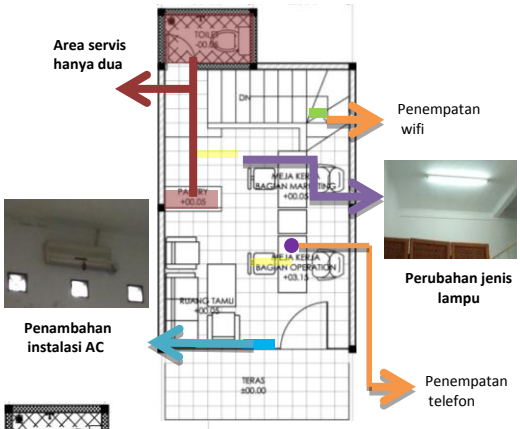
Objek	Amatan Eksisting Sesudah Perubahan	Standard dan parameter	Tanggapan Responden
B	 **Gambar. 4.8** Penambahan partisi pada Lantai 1  **Gambar. 4.9** Penambahan partisi pada Lantai 2 Penambahan setengah dinding portable Penambahan dinding masif	• Struktur bangunan memiliki ketahanan yang kuat dan memiliki sistem keamanan untuk antisipasi kebakaran • Apabila terdapat penambahan tingkat lantai, pondasi dan dinding harus kuat memikul beban struktur diatasnya • Ruko termasuk ke dalam klasifikasi bangunan klas 4 yaitu bangunan dengan fungsi campuran yang memiliki ketentuan tiap unitnya memiliki lebar minimal 5,15 m	**Kekuatan Bangunan Responden** memilih pilihan sesuai dengan prosentase 43.3% **Perubahan/Penambahan Elemen Bangunan Responden** memilih pilihan sesuai dengan prosentase 63.3% termasuk nilai terendah.

Objek	Analisa
B	**Kekuatan Bangunan** • Ruko objek B relatif dekat dengan jalan raya. GSB yang kecil, dapat menimbulkan getaran saat kendaraan berat lewat. • Ruko memiliki bentang 4.25 m sesuai dengan keriteria ruko yang Disebutkan pada peraturan, dengan ukuran kolom 15 cm x 15 cm dan bentang 4.25 m yang dinilai cukup kuat menopang beban • Tidak terdapat sistem keamanan antisipasi kebakaran. **Perubahan/Penambahan Elemen Bangunan** • Terdapat pembagian ruang dengan penambahan elemen sekat dan dinding masif. • Penggunaan sekat dapat membantu memberikan privasi dan menegaskan suatu ruang.

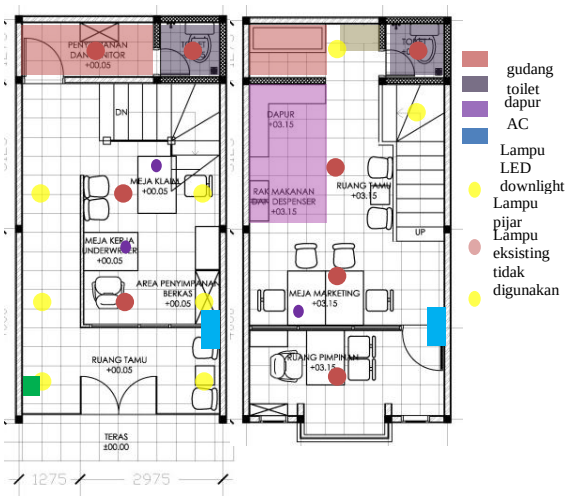
Objek	Amatan Eksisting Sesudah Perubahan	Standard dan parameter	Tanggapan Responden
C	 **Gambar. 4.10** Penambahan struktur partisi denah lantai 1  **Gambar. 4.11** Penambahan struktur partisi denah lantai 2	• Struktur bangunan memiliki ketahanan yang kuat dan memiliki sistem keamanan untuk antisipasi kebakaran • Apabila terdapat penambahan tingkat lantai, pondasi dan dinding harus kuat memikul beban struktur diatasnya • Ruko termasuk ke dalam klasifikasi bangunan klas 4 yaitu bangunan dengan fungsi campuran yang memiliki ketentuan tiap unitnya memiliki lebar minimal 5,15 m Penambahan setengah dinding portable Penambahan dinding masif	**Kekuatan Bangunan Responden** memilih pilihan sangat sesuai dengan prosentase 64.4% **Perubahan/Penambahan Elemen Bangunan Responden** memilih pilihan sesuai dengan prosentase 73.3%

Objek	Analisa
C	**Kekuatan Bangunan** • Ruko objek C relatif dekat dengan jalan raya. GSB yang cukup jauh, kecil kemungkinan untuk menimbulkan getaran saat kendaraan berat lewat. • Ruko memiliki bentang 5.90 m sesuai dengan keriteria ruko yang disebutkan pada peraturan, dengan ukuran kolom 20 cm x 30 cm dan bentang 5.90 m yang dinilai kuat menopang beban • Tidak terdapat sistem keamanan antisipasi kebakaran. **Perubahan/Penambahan Elemen Bangunan** • Terdapat pembagian ruang dengan penambahan elemen sekat dan dinding masif. • Penggunaan sekat dapat membantu memberikan privasi dan menegaskan suatu ruang. Namun untuk ruang-ruang servis masih bersifat semi terbuka **Gambar. 4.12** Pantry termasuk ruang servis yang semi terbuka **Gambar. 4.13** Musholla termasuk ruang penunjang yang semi Menunjukkan ruang servis dan penunjang bersifat semi terbuka

c. Service

Objek	Amatan Eksisting Sesudah Perubahan	Standard dan parameter	Tanggapan Responden
A	 **Gambar. 4.14** Perubahan dan penambahan aspek servis pada objek A **Gambar. 4.15** Jalur sirkulasi lantai 1 pada objek A	**Saluran Plumbing** - Memiliki saluran plumbing yang baik, untuk kapasitas kurang dari 10 orang sekurangnya memiliki satu toilet, apabila kapasitas 11-20 orang sekurangnya memiliki dua toilet dengan ukuran 1,90 m^2 (1,9 m x 1,00m) - Toilet sebaiknya tidak langsung terbuka menghadap dapur/pantry **Penghawaan** - Bangunan klas 4 memiliki bukaan, pintu atau sarana bukaan lainnya yang mempunyai luas ventilasi tidak kurang dari 10% dari luas lantai - Setiap ruko yang sifatnya terkurung bilamana dalamnya atau panjangnya melebihi dua kali lebarnya, harus diperlengkapi dengan sistem pembaharuan udara mekanis atau hisapan ke dalam, kecuali bila menurut pertimbangan ahlinya pembaharuan udara terusan (silang) dapat dijamin - Untuk kenyamanan termal dalam ruang di dalam bangunan gedung harus mempertimbangkan temperatur dan kelembaban udara **Pencahayaan** - Menjamin terpenuhinya kebutuhan pencahayaan yang cukup, baik alami maupun buatan dalam menunjang terselenggaranya kegiatan di dalam bangunan gedung sesuai dengan fungsinya -Kenyamanan pandangan visual harus mempertimbangkan rancangan bukaan, tata ruang dalam, pencegahan gangguan silau atau pantulan sinar, dan lain-lain **Jaringan komunikasi** - Kelengkapan prasarana dan sarana disesuaikan dengan fungsi bangunan	**Pencahayaan** 44% → kurang sesuai **Penghawaan** 64% → sesuai **Suara** 52% → kurang sesuai **Saluran Plumbing** 60% → kurang sesuai **Jaringan komunikasi** 80% → sesuai **Akses** 56% → kurang sesuai

Objek	Analisa
A	**Kelengkapan** sarana prasarana dinilai cukup lengkap, adanya jaringan komunikasi yang memadai, penghawaan buatan namun kurangnya cross ventilation, pencahayaan dengan titik lampu yang dapat memantulkan cahaya dinilai kurang, pencapaian dalam bangunan yang kurang baik, serta tidak adanya plumbing untuk dapur/pantry. Selain itu tidak terdapat perombakan atau penambahan bangunan yang dapat membantu meredam kebisingan. **Ketepatan** servis dinilai kurang karena pencapaian ruang pertama yang kurang baik serta lebar sirkulasi yang kurang memenuhi standard. Pemilihan jenis lampu yang kurang sesuai. Kurangnya penanggulangan untuk kebisingan **Kondisi** utilitas dinilai kurang sesuai karena tidak adanya dapur atau pantry, serta letak toilet yang menghadap langsung pada dapur. Bahan atau elemen bangunan yang ada tidak dapat membantu meredam kebisingan, serta pemilihan jenis lampu yang menyilaukan mata. Tidak adanya *cross ventilation* sehingga mengandalkan penghawaan buatan Aspek utilitas pada objek A dinilai kurang sesuai, hal ini karena kondisi eksisting sebelum berubah dinilai kurang lengkap dan kurang sesuai dengan kebutuhan kantor, sedangkan sesudah perubahan fungsi aspek utilitas tidak banyak diubah.

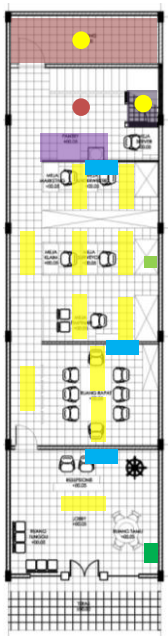
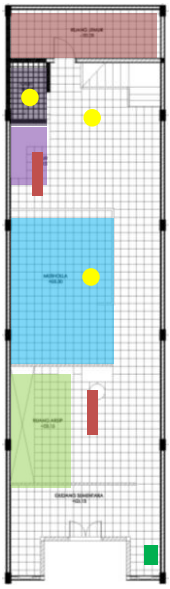
Objek	Amatan Eksisting Sesudah Perubahan	Standard dan parameter	Tanggapan Responden
B		Aksesbilitas - Menjamin terwujudnya bangunan gedung yang mempunyai akses yang layak - Sirkulasi harus memberikan pencapaian yang mudah dan jelas, baik yang bersifat pelayanan publik maupun pribadi. Suara - Persyaratan kenyamanan dari gangguan getaran dan suara yang tidak diinginkan	**Pencahayaan** 63.3%→ sesuai **Penghawaan** 60%→ kurang sesuai **Suara** 30%→ tidak sesuai **Saluran Plumbing** 50%→ kurang sesuai **Jaringan komunikasi** 86.6%→ sangat sesuai **Akses** 70%→ sesuai

Gambar. 4.16 Letak Ruang Servis, Titik Lampu, Dan Instalasi AC Pada Objek B

Aspek servis pada eksisting setelah berubah fungsi :
Saluran plumbing → toilet, dapur, wastafel
Elektrikal → tambahan titik lampu dan eksisting dan box MCB
Jaringan komunikasi → telefon, wifi
Penghawaan → penambahan instalasi AC
Pencahayaan → mengubah jenis lampu

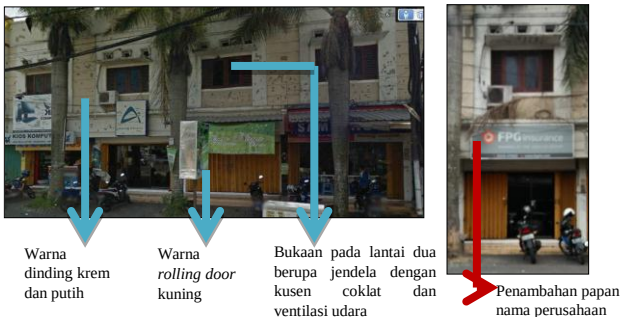
Objek	Analisa
B	**Kelengkapan** sarana prasarana dinilai cukup lengkap, adanya jaringan komunikasi yang memadai, penghawaan buatan namun kurangnya cross ventilation, pencahayaan dengan titik lampu yang sesuai dengan kegiatan dibawahnya serta jenis lampu yang cukup memenuhi standard. Pencapaian dalam bangunan yang baik. letak toilet di area belakang jauh dari ruang kerja dan dapur. Selain itu adanya penambahan sekat yang dapat membantu meredam kebisingan. **Ketepatan** servis dinilai cukup karena pencapaian ruang yang baik serta lebar sirkulasi yang memenuhi standard. Pemilihan jenis lampu yang cukup sesuai. Kurangnya penanggulangan untuk kebisingan **Kondisi** utilitas keseluruhan aspek servis pada objek b dinilai cukup sesuai dengan adanya penambahan dan perubahan pada beberapa aspek seperti pencahayaan, penghawaan, dan jaringan komunikasi. Walaupun terdapat beberapa aspek yang dinilai kurang sesuai seperti saluran plumbing pada lantai 2 dan yang terkait dengan kebisingan.

Objek	Amatan Eksisting Sesudah Perubahan	Standard dan parameter	Tanggapan Responden
	gudang toilet dapur/pantry musholla ruang arsip Lampu LED downlight Lampu pijar Lampu neon Lampu LED RM AC MCB *Wifi* Aspek servis pada eksisting setelah berubah fungsi : Saluran plumbing→ toilet, dapur, wastafel Elektrikal → tambahan titik lampu dan eksisting dan pembagian box MCB Jaringan komunikasi → telefon, wifi Penghawaan → penambahan instalasi AC Pencahayaan → mengubah jenis lampu	**Saluran Plumbing** - Memiliki saluran plumbing yang baik, untuk kapasitas kurang dari 10 orang sekurangnya memiliki satu toilet, apabila kapasitas 11-20 orang sekurangnya memiliki dua toilet dengan ukuran 1,90 m^2 (1,9 m x 1,00m) - Toilet sebaiknya tidak langsung terbuka menghadap dapur/pantry	**Pencahayaan** 77.7%→ sesuai **Penghawaan** 75.5%→ sesuai **Suara** 62.2%→ kurang sesuai **Saluran Plumbing** 54.5%→ kurang sesuai **Jaringan komunikasi** 86.6%→ sangat sesuai **Akses** 88.8%→ sangat sesuai

Objek	Amatan Eksisting Sesudah Perubahan	Standard dan parameter	Tanggapan Responden
C	 **Gambar. 4.17** Aspek Servis Pada Lantai 1 Objek C  **Gambar. 4.18** Aspek Servis Pada Lantai 2 Objek C	**Penghawaan** - Bangunan klas 4 memiliki bukaan, pintu atau sarana bukaan lainnya yang mempunyai luas ventilasi tidak kurang dari 10% dari luas lantai - Setiap ruko yang sifatnya terkurung bilamana dalamnya atau panjangnya melebihi dua kali lebarnya, harus diperlengkapi dengan sistem pembaharuan udara mekanis atau hisapan ke dalam, kecuali bila menurut pertimbangan ahlinya pembaharuan udara terusan (silang) dapat dijamin - Untuk kenyamanan termal dalam ruang di dalam bangunan gedung harus mempertimbangkan temperatur dan kelembaban udara **Pencahayaan** - Menjamin terpenuhinya kebutuhan pencahayaan yang cukup, baik alami maupun buatan dalam menunjang terselenggaranya kegiatan di dalam bangunan gedung sesuai dengan fungsinya -Kenyamanan pandangan visual harus mempertimbangkan rancangan bukaan, tata ruang dalam, pencegahan gangguan silau atau pantulan sinar, dan lain-lain **Jaringan komunikasi** - Kelengkapan prasarana dan sarana disesuaikan dengan fungsi bangunan	**Pencahayaan** 77.7%→ sesuai **Penghawaan** 75.5%→ sesuai **Suara** 62.2%→ kurang sesuai **Saluran Plumbing** 54.5%→ kurang sesuai **Jaringan komunikasi** 86.6%→ sangat sesuai **Akses** 88.8%→ sangat sesuai

Objek	Analisa
C	Kelengkapan sarana prasarana dinilai lengkap, adanya jaringan komunikasi yang memadai, penghawaan buatan namun kurangnya cross ventilation, pencahayaan dengan titik lampu yang sesuai dengan kegiatan dibawahnya serta jenis lampu yang cukup memenuhi standard. Pencapaian dalam bangunan yang baik. letak toilet di area belakang jauh dari ruang kerja dan dapur. Selain itu adanya penambahan sekat yang dapat membantu meredam kebisingan. Ketepatan servis dinilai cukup karena pencapaian ruang yang baik serta lebar sirkulasi yang memenuhi standard. Pemilihan jenis lampu yang sesuai. Penanggulangan kebisingan dilakukan dengan cara pemisahan ruang dengan dinding masif dan sekat. Kondisi utilitas keseluruhan aspek servis pada objek c dinilai cukup sesuai dengan adanya penambahan dan perubahan pada beberapa aspek seperti pencahayaan, penghawaan, dan jaringan komunikasi.

d. *Skin*

Objek	Amatan Eksisting Sesudah Perubahan	Standard dan parameter	Tanggapan Responden
A		• Konstruksi penanda masuk lokasi berupa gapura, gerbang, atau papan nama • Dapat mengubah warna dinding, hal ini tidak memerlukan ijin bangunan	Tanggapan responden mencapai prosentase 40% kategori tidak sesuai

Objek	Analisa
A	Hasil kuisioner objek A menunjukkan skoring 40% termasuk kategori tidak sesuai. Hal ini karena perubahan fasade yang kurang menunjukkan identitas kantor FPG. Apabila dilihat dari kondisi eksisting fasade yang berubah hanya pada penambahan dinding dan pintu kaca. Sedangkan ruko tidak memiliki konstruksi khusus untuk papan nama, hal ini membuat berkesan dipaksakan dan mengurangi fungsi dari bukaan yang tersedia

Objek	Amatan Eksisting Sesudah Perubahan	Standard dan parameter	Tanggapan Responden
B		• Konstruksi penanda masuk lokasi berupa gapura, gerbang, atau papan nama • Dapat mengubah warna dinding, hal ini tidak memerlukan ijin bangunan	Tanggapan responden mencapai prosentase 36.6% kategori tidak sesuai

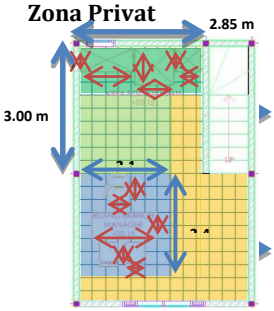
Objek	Analisa
B	Dinilai cukup representatif, namun untuk papan nama dinilai terlalu besar sehingga mengurangi fungsi dari bukaan. Sedangkan ruko tidak memiliki konstruksi khusus untuk papan nama, hal ini membuat berkesan dipaksakan dan mengurangi fungsi dari bukaan yang tersedia

Objek	Amatan Eksisting Sesudah Perubahan	Standard dan parameter	Tanggapan Responden
C		• Konstruksi penanda masuk lokasi berupa gapura, gerbang, atau papan nama • Dapat mengubah warna dinding, hal ini tidak memerlukan ijin bangunan	Tanggapan responden mencapai prosentase 64.4% masuk dalam kategori sesuai

Objek	Analisa
C	Perubahan yang dilakukan cukup signifikan Fasade ruko dinilai cukup merepresentasikan bahwa ruko tersebut difungsikan sebagai kantor.

e. *Space Plan*

Objek	Analisa
A	**Besaran ruang dan Zoning ruang** **Zona Privat**



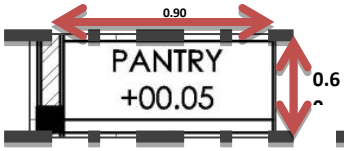
Gambar. 4.19 Denah Ruang kerja lantai 2 objek A

Gambar. 4.20 Ruang-ruang lantai 2 objek A

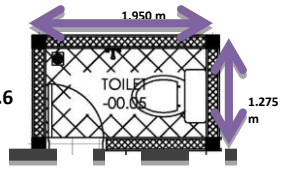
- Bersifat terbuka
- Ruang kerja pimpinan memiliki luas 5.04 m^2, kurang sesuai dengan standard yang dikemukakan oleh Gie (1983) dan Sugandha (1983) yaitu antara 9m^2 - 12m^2.
- Ruang arsip memiliki luas 8.55 m^2, belum sesuai dengan standard yang ada 9,8 – 15,86 m^2 setiap satu filing cabinet (Sugandha, Dann N.1983:132),

- zonasi perletakan ruang kerja pimpinan sudah sesuai berada di lantai dua cenderung ke bagian depan, namun ruangnya bergabung dengan ruang arsip dan gudang

Zona servis dan penunjang



Gambar. 4.21 Denah Ruang Pantry objek A



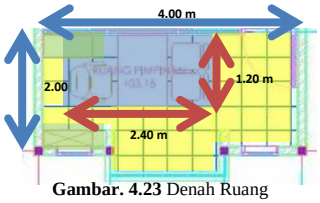
Gambar. 4.22 Denah Toilet objek A

- Letaknya berdekatan
- Toilet memiliki luas 2.5 m^2, sesuai dengan peraturan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 306/KPTS/1989
- Pantry memiliki luas 0.54 m^2, tidak sesuai dengan peraturan

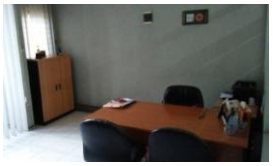
- Zonasi sudah sesuai yaitu berada dibelakang, namun letak keduanya yang berdekatan dinilai belum sesuai

A	Kesimpulan dari analisa mengenai aspek *space plan* atau tata ruang pada objek A masih dinilai kurang sesuai untuk kebutuhan kantor.

Objek	Analisa
B	**Zona Privat**



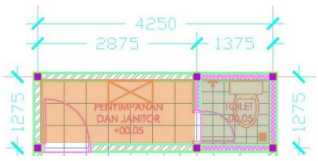
Gambar. 4.23 Denah Ruang Kerja Pimpinan Lantai 2 Objek



Gambar. 4.24 Ruang Kerja Pimpinan Objek B

- Bersifat tertutup
- Ruang pimpinan memiliki luas 8.76 m^2, sementara standard ruang pimpinan yang diungkapkan oleh Sugandha (1983) adalah 12 m^2
- zonasi perletakan ruang kerja sudah sesuai yaitu berada di lantai 2 dengan penggunaan sekat.

Zona servis dan penunjang



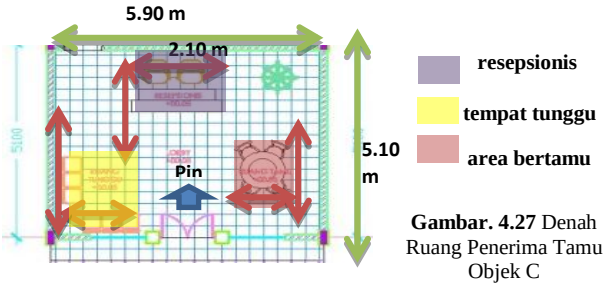
Gambar. 4.25 Denah Ruang Servis Lantai 1 Objek B

Gambar. 4.26 Ruang Servis Lantai1 Objek B

- Bersifat tertutup
- kondisi eksisting pada ruang servis lantai 1 objek B dinilai masih kurang sesuai, sedangkan lantai 2 dinilai sudah sesuai, namun bagian dapur yang terbuka dapat mengganggu visual karyawan. Untuk ukuran pada lantai 1 karena terdapat penggabungan ruang dinilai kurang sesuai, namun untuk lantai 2 dinilai sudah sesuai

- Zonasi perletakan servis dinilai sudah sesuai yaitu berada di area belakang

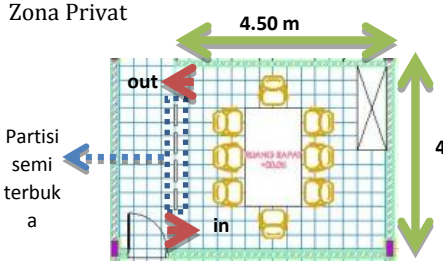
B	Perombakan / penambahan ruang Perubahan ruang yang dilakukan masih sedikit dan dinilai masih kurang. Apabila melihat dari kondisi eksisting perubahan ruang yang dilakukan dinilai masih belum memenuhi kebutuhan kantor, hal ini dilihat dari ruang-ruang yang belum ada seperti ruang rapat, musholla, ruang tamu yang memadai dan menurut hasil wawancara dari pihak kantor memerlukan gudang tambahan, gudang yang memadai. Kesimpulan dari analisa mengenai aspek *space plan* atau tata ruang pada objek B masih dinilai kurang sesuai untuk kebutuhan kantor.
Objek	Analisa
C	**Penyediaan ruang** Penyediaan ruang pada ruang-ruang di ruko objek C dinilai sesuai. Ditunjang hasil kuisioner dan telah memenuhi standard **Besaran ruang dan Zoning ruang** Zona publik • Terdapat resepsionis/informasi, ruang tunggu, dan ruang tamu. Luas total penerima tamu apabila disandingkan dengan standard dinilai sangat sesuai. • Zonasi perletakan ruang tamu sudah sesuai yaitu berada di area depan, seperti yang diungkapkan oleh Sugandha (1983:130)



Gambar. 4.27 Denah Ruang Penerima Tamu Objek C

Objek	Analisa

Zona Privat



Gambar. 4.28 Denah Ruang Rapat Objek C

Gambar. 4.29 Sekat Ruang Rapat Objek C

Gambar. 4.30 Ruang Rapat Objek C

- Bersifat semi terbuka
- Ruang rapat berukuran 4.50 m x 4.00 m berkapasitas 8 orang, standard untuk ruang rapat yaitu 0.5 m^2 per orang (Sugandha,1983). dinilai sangat sesuai
- zonasi perletakan ruang rapat sudah sesuai yaitu berada di area tengah ruang, dengan penggunaan sekat.

	Perombakan / penambahan ruang Perubahan maupun penambahan ruang ruko termasuk dalam kategori sesuai. Hal ini karena perubahan ruang sebagian besar telah memenuhi kebutuhan kantor, selain itu ruang-ruang tersebut sebagian besar sudah memenuhi standard besaran ruang kantor. Serta hasil kuisioner 80% Kesimpulan dari analisa mengenai aspek *space plan* atau tata ruang pada objek C dinilai sudah sesuai untuk kebutuhan kantor.

3.3 Sintesa

Hasil skoring prosentase dari responden pada setiap objek rata-rata menunjukkan kategori sesuai, dengan perolehan nilai sebagai berikut :

Tabel 4.1

Objek	Perolehan Nilai Total	Keterangan
Objek A : Asuransi FPG Indonesia	Lokasi : 44% Struktur : 62% Servis : 59.33% Tampak Bangunan : 40% Tata Ruang : 59% Dekorasi dan tata perabot : 52% Total : 316.33 / 6 = 52.72%	Termasuk dalam kategori Kurang Sesuai

Objek B : Asuransi Kresna Mitra	Lokasi : 60% Struktur : 53.3% Servis : 60 % Tampak Bangunan : 36.6% Tata Ruang : 55.8% Dekorasi dan tata perabot : 60% Total : 325.7 / 6 = 54.28%	Termasuk dalam kategori Kurang Sesuai
Objek C : Asuransi ABDA	Lokasi : 80% Struktur : 68.85% Servis : 74.21 % Tampak Bangunan : 64.4% Tata Ruang : 77.2% Dekorasi dan tata perabot : 67.75% Total : 432.41 / 6 = 72%	Termasuk dalam kategori Sesuai

Kesimpulannya setiap objek memiliki nilai rata-rata yang sama untuk setiap aspek yang dibahas. Sedangkan untuk perubahan yang dilakukan setiap ruko, objek A yaitu perubahan kecil, objek B dan C perubahan sedang. Untuk itu antara ruko objek A dan objek B dengan luasan yang relative sama dibandingkan dengan ruko objek C, keduanya dinilai kurang sesuai untuk difungsikan sebagai kantor walaupun telah melakukan beberapa perubahan. Sedangkan objek C dinilai sesuai karena luasan ruko yang relative lebih luas dan ketersediaan ruang servis yang lebih banyak dari pada ruko objek A dan B.

Secara keseluruhan dari penjabaran hasil tanggapan responden terhadap kesesuaian keseluruhan objek bangunan ruko yang difungsikan sebagai kantor memiliki prosentase rata-rata pada kategori sesuai. Hal ini karena perubahan yang dilakukan oleh pihak perusahaan terhadap ruko cukup signifikan. Namun, dari keseluruhan objek masih terdapat beberapa aspek yang dinilai belum sesuai standard, karena ruko menggunakan sistem sewa sehingga tidak dapat mengubah bangunan ruko secara menyeluruh.

4. Kesimpulan

Secara umum bangunan ruko dapat memenuhi kebutuhan kantor dengan kegiatan administratif. Hal ini didukung dengan seberapa besar ketersediaan ruang dan aspek servis yang tersedia, karena berpengaruh pada pemenuhan kebutuhan kantor. Untuk mencapai tingkat kesesuaian yang lebih tinggi, perlunya perombakan besar pada bangunan ruko yang ditempati. Namun, ruko dengan sistem sewa membuat keterbatasan pada perombakan ini.

Daftar Pustaka

Brand, Steward.1994. *How.Buildings Learn : What Happen After They're Built?.* New York: Penguin Group.

Gie, The Liang. 1983. *Administrasi Perkantoran Moderen.* Yogyakarta: Nurcahaya. Gie, The Liang. 1996. *Administrasi Perkantoran 1*. Yogyakarta : Liberty._____ Gie, The Liang. 2000. Yogyakarta : PT. Mitra Gama Widya

Sugiyono. 2007. *Metodologi Penelitian Bisnis*. Jakarta : PT Gramedia _____ Sugiyono. 2009. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D.* Bandung : Alfabeta.