

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

1.1.1 Pertumbuhan bangunan majemuk di Indonesia

Indonesia merupakan negara berkembang. Arus globalisasi memicu perkembangan kota di seluruh Indonesia. Perkembangan kota-kota dilihat dari maraknya pembangunan-pembangunan baru dalam skala besar dan selalu mengalami perubahan dari tahun ke tahun. Hal ini disebabkan oleh berkembang teknologi, serta penambahan penduduk yang meningkat. Kebutuhan akan lahan dan tempat tinggal membuat kondisi fisik kota-kota di Indonesia semakin padat dan berubah dengan segala fungsinya.

Faktor ekonomi juga menjadi salah satu penyebab terjadinya perkembangan kota. Pertumbuhan ekonomi dipicu dari aktivitas ekonomi dan potensi segala macam kegiatan perniagaan yang ada pada kota tersebut. Sirkulasi modal dari hasil perekonomian suatu kota, dapat digunakan sebagai investasi balik untuk perkembangan ekonomi berikutnya. Setiap kota memiliki cara tersendiri dalam mengelola sirkulasi modal hasil perkembangan ekonominya, tidak sedikit pula yang mengalami kesulitan dalam meningkatkan pertumbuhan ekonominya. Banyak faktor yang berpengaruh pada perkembangan ekonomi kota, seperti sumber daya modal, faktor kebudayaan, faktor ilmu pengetahuan dan teknologi, potensi dari sumber daya manusia dan faktor sumber daya alam.

Lahan merupakan salah satu sumber daya alam yang menjadi faktor utama pada pertumbuhan ekonomi kota. Fenomena saat ini, bertambahnya penduduk menyebabkan mulai maraknya pembangunan yang bersifat majemuk dalam skala besar, karena dinilai lebih efisien. Pembangunan berupa superblok dengan fungsi ganda yang dapat mengakomodasi kebutuhan masyarakat saat ini.

Ruko atau rumah toko menjadi inspirasi dalam pemenuhan kebutuhan masyarakat saat ini. Fungsi sebagai rumah sekaligus toko sebagai tempat berniaga. Ruko dinilai efisien ditengah pertumbuhan kota yang padat dan timbulnya keterbatasan lahan pada perkotaan.

1.1.2 Perkembangan Ruko sebagai bangunan majemuk di kota Malang

Kota Malang merupakan salah satu kota besar di Jawa Timur yang sedang berkembang. Perkembangan kota dilihat dari bertambahnya penduduk dari dalam maupun luar kota serta potensi pariwisata yang ditawarkan pada kota ini membuat kota Malang semakin berkembang. Kota Malang sebagai kota pendidikan, mendatangkan mahasiswa sebagai perantau dari berbagai wilayah di Indonesia. Hal ini berdampak pada penambahan penduduk yang dapat memicu munculnya pertumbuhan lainnya, seperti peningkatan kegiatan perdagangan dan jasa. Hal tersebut yang menimbulkan adanya pertumbuhan ruko-ruko yang tersebar di kota Malang. Seperti yang diungkapkan pada berita, pertumbuhan ruko di kota Malang dinilai tidak teratur dan lahan yang bergeser fungsinya (*kompasiana.com*).

Sebuah hasil penelitian mengenai persebaran ruko di kota Malang, menyebutkan bahwa sebanyak 90% ruko di kota Malang terletak dalam jarak 0-4 km dari kantor pemerintahan. Persebaran ruko di daerah tersebut dipicu oleh banyaknya aktivitas disekitar kantor dinas, sehingga intensitas pembangunan ruko di daerah tersebut lebih banyak dan difungsikan sebagai kantor maupun rumah toko. Observasi lapangan menunjukkan, semakin mendekati tengah kota, pemanfaatan ruko lebih banyak dialih fungsikan sebagai kantor. Hal ini sesuai dengan hukum sewa lahan yang mana semakin mendekati pusat kota, harga sewa semakin tinggi. Untuk itu demi efisiensi pemanfaatan lahan, konsumen ruko lebih memilih ruko yang berada dekat tengah kota untuk dimanfaatkan sebagai rumah toko ataupun kantor (Jayanti dan Jamil, 2016).

1.1.3 Pemanfaatan Ruko sebagai Kantor Asuransi di kota Malang

Kantor adalah tempat karyawan bekerja dengan berbagai macam aktivitas yang sesuai dengan jenis pekerjaannya. Kantor merupakan kesatuan fungsi-fungsi ruang termasuk ruang servis dan ruang kerja didalamnya sebagai tempat aktivitas perniagaan maupun tata usaha, kegiatan manajemen, dan lain-lain dari pemimpin organisasi (Liang Gie, 1983). Terdapat satuan-satuan kelompok yang memiliki masing-masing tugas dalam suatu organisasi atau perusahaan.

Dalam sebuah kantor memiliki organisasi-organisasi kerja dan komunikasi sebagai alur kerja. Komunikasi adalah unsur utama dalam segenap organisasi (Liang Gie, 1983). Komunikasi merupakan hal penting dalam aktivitas kantor untuk pencapaian

tujuan perusahaan, karena dapat mempengaruhi dan mendukung segala aktivitas pekerjaan. Koordinasi antar organisasi kerja, seperti perintah, saran, maupun informasi yang disampaikan harus jelas, cepat, dan tepat. Hal ini terkait dengan efisiensi dalam alur kerja. Pada umumnya, setiap kantor terdapat tuntutan alur kerja yang cepat dan tepat, namun juga terdapat beberapa kantor yang memiliki tuntutan kerja lebih cepat. Hal ini biasanya dikarenakan faktor pelayanan maupun pengeluaran produk harus dalam jangka waktu yang singkat. Pada studi kasus kantor dengan alur kerja yang cepat antara lain seperti kantor percetakan, kantor *advertising*, kantor bidang pelayanan jasa desain, maupun kantor pelayanan. Efisiensi dibutuhkan dalam penataan ruang kantor, karena dapat memengaruhi peningkatan produktivitas dan kecepatan dalam bekerja. Penyesuaian ruang kerja dengan alur kerja dan pengelompokan organisasi kerja dapat menciptakan ruang kerja yang efisien sesuai kebutuhan.

Kebutuhan ruang kerja, disesuaikan dengan jenis pekerjaan dan jumlah karyawan. Perusahaan yang besar biasanya memilih bangunan tunggal yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan untuk menjadikannya sebuah kantor. Adapula yang memilih untuk menyewa gedung kantor untuk mewadahi aktivitas perusahaannya. Dewasa ini, tak sedikit pula perusahaan yang menyewa ruko untuk di jadikan sebuah kantor CV maupun kantor cabang, karena biaya sewa yang relatif lebih murah.

Studi terdahulu yang dilakukan oleh Charisa (2008), menyatakan bahwa ruko merupakan bangunan yang dinilai fleksibel yang dapat berubah sesuai kebutuhan penggunanya. Ruko kini berkembang menjadi bangunan yang dapat berubah menjadi toko, rumah, institusi pendidikan, maupun sebagai kantor. Studi kasus pada ruko yang berubah fungsi menjadi sebuah rumah, toko dan kantor, dinilai belum efisien karena menampung tiga fungsi sekaligus. Adapun studi penelitian terdahulu lainnya yang meneliti perubahan ruang ruko pada kampung pecinan Manado akibat pesatnya ekonomi pemilik, aktivitas berdagang, serta seberapa berkembang penjualan yang dilakukan sehingga menyebabkan perubahan ruang ruko berubah (Ernawati.2017). Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Dewi, Antariksa, dan Soesanto (2005) mengenai perubahan pola ruang ruko akibat kegiatan berdagang, peneliti menganalisa tingkat perubahan yang terjadi dan faktor-faktor yang mempengaruhinya. Bagaimana dengan pemenuhan kebutuhan ruko pada fungsi kantor, kaitannya dengan kesesuaian ruko yang difungsikan sebagai kantor yang dapat berpengaruh pada kenyamanan ruang kerja dan efisiensi tata layout kantor.

Tata *layout* merupakan penataan ruang pada kantor dengan menyesuaikan organisasi kerja dengan menempatkan mesin-mesin kerja serta alat-alat kantor lainnya secara tepat, sehingga pekerja dapat cepat dan nyaman dalam bekerja serta terciptanya efisiensi kerja (Sedamayanti, 2009). Pengaturan ruang kerja dan penempatan alat kerja yang tepat dapat membantu pekerja bekerja dengan lebih efisien. Selain itu sebuah kantor memiliki standard kebutuhan ruang dan persyaratan ruang yang mengacu pada aspek fisik bangunan ruko (Moenir, 1982). Untuk itu, aspek fisik gedung sebagai tempat kegiatan perkantoran juga perlu diperhatikan.

Ruko-ruko di kota Malang banyak yang dialih fungsikan sebagai kantor, seperti kantor cabang asuransi, kantor cabang bank, kantor koperasi, dan kantor travel. Berdasarkan survey awal, dengan sampel 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, diantaranya yaitu 49,31% kantor asuransi, 21,97% kantor bank, 4,10% kantor property, 8,21% kantor koperasi, dan 16,43% kantor tour and travel.

Kantor asuransi merupakan salah satu kantor pelayanan yang memiliki alur kerja kerja yang cepat. Untuk itu, penelitian ini bertujuan untuk melihat kesesuaian fisik bangunan ruko sebagai tempat berlangsungnya kegiatan perkantoran yang memanfaatkan ruko sebagai ruang kerja kaitannya dengan kenyamanan yang dapat menstimulasi peningkatan produktifitas kerja.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka dapat diidentifikasi beberapa permasalahan yaitu sebagai berikut :

1. Indonesia sebagai negara berkembang yang gencar akan pembangunan kota. Peningkatan bidang ekonomi dan padatnya penduduk menyebabkan kebutuhan akan lahan meningkat.
2. Kebutuhan lahan meningkat, namun ketersediaan lahan yang minim menyebabkan munculnya pembangunan majemuk. Kota Malang sebagai kota pendidikan juga mulai berkembangnya pembangunan majemuk dalam skala besar. Salah satunya adalah ruko atau rumah toko yang menyebar hampir di seluruh pelosok kota Malang.

3. 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.
4. Kantor juga memiliki alur kerja sebagai acuan dalam menjalankan pekerjaan ditunjang dengan ruang kerja yang memenuhi standard. Namun, penempatan kantor pada ruko dengan ruang-ruang yang terbatas, membuat penataan kantor biasanya kurang tepat.
5. Kantor pelayanan asuransi merupakan salah satu kantor yang banyak menempati ruko sebagai kantor cabang di daerah pusat kota Malang. Kantor pelayanan merupakan salah satu kantor dengan tuntutan pekerjaan yang cepat. Untuk itu, perlunya kajian mengenai aspek fisik bangunan ruko yang digunakan sebagai tempat kegiatan berlangsung serta tata *layout* yang sesuai dengan alur kerja pada ruko yang terbatas ruangnya. Hal ini untuk melihat kesesuaian bangunan ruko yang difungsikan sebagai kantor asuransi, karena pencapaian efisiensi kerja yang ditunjang dengan tempat kerja yang nyaman dapat menstimulus meningkatnya produktivitas kerja.

1.3 Rumusan Masalah

Bagaimana kesesuaian penggunaan ruko sebagai fungsi kantor dengan objek studi pada kantor asuransi di kota Malang?

1.4 Batasan Masalah

Pembatasan masalah pada perubahan fisik bangunan ruko serta penataan layout setelah beralih fungsi menjadi kantor, hal ini bertujuan untuk memfokuskan penelitian yang dilakukan. Adapun batasan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Objek amatan meliputi kondisi eksisting fisik bangunan dan penataan layout ruang-ruang kantor yang bertempat di ruko
2. Topik pembahasan difokuskan pada aspek fisik bangunan ruko yang difungsikan sebagai kantor serta tata *layout* dalam ruko yang dapat menunjang kenyamanan ruang kantor
3. Studi kasus yang diambil yaitu kantor asuransi yang bertempat di ruko.

1.5 Tujuan Penelitian

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.

1.6 Kontribusi Penelitian

Hasil penelitian ini, diharapkan dapat memberikan beberapa manfaat untuk beberapa pihak terkait, yaitu :

1. Bagi pihak pemilik kantor

Manfaat yang didapat yaitu berupa wawasan dan gambaran mengenai perubahan ruko yang sebaiknya dilakukan dan dapat diterapkan saat menempati ruko yang difungsikan sebagai kantor, sehingga ruko tersebut dapat memenuhi kebutuhan kenyamanan dan efektifitas kerja. Memberikan solusi pemecahan masalah terkait tata ruang kantor pada ruang yang terbatas seperti ruko.

2. Bagi keilmuan dan praktisi arsitektur

Manfaat yang didapat berupa pengetahuan yang dapat digunakan sebagai acuan untuk mendesain sebuah interior kantor yang efisien di lahan atau ruang yang terbatas.

3. Bagi Masyarakat

Manfaat yang didapat yaitu untuk memberikan wawasan dan gambaran mengenai perubahan ruko yang sebaiknya dilakukan yang dapat menyesuaikan fungsi kantor yang bertempat di suatu ruko agar menciptakan kenyamanan ruang kerja.

1.7 Sistematika Penulisan

Dalam studi ini penulis membagi sistematika penulisan menjadi tiga bagian dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini diuraikan mengenai latar belakang yang terkait dengan judul dan permasalahan terkait fisik bangunan ruko sebagai wadah untuk kegiatan bekerja yang memiliki keterbatasan ruang untuk sebuah kantor. Pada studi kasus ini mengambil kantor –kantor cabang asuransi yang merupakan kantor pelayanan dan memiliki alur kerja yang cepat, kemudian diidentifikasi permasalahan utama hingga menghasilkan rumusan masalah, batasan masalah, tujuan, kontribusi studi, sistematika penulisan, dan kerangka pemikiran.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini menguraikan landasan teori yang terdiri dari tinjauan umum kantor meliputi definisi kantor, elemen pembentuk kantor, dan manajemen kantor yang meliputi tata ruang kantor, kepegawaian kantor, tehnik pekerjaan sehari-hari dan perlengkapan kantor, haluan kantor. Tinjauan tata ruang kantor dijabarkan menjadi pengertian tata layout kantor, standard ruang kantor, tata ruang kantor tradisional. Efektifitas tata ruang kantor yang meliputi azas dan prinsip tata ruang kantor, faktor-faktor yang berpengaruh pada tata ruang kantor. Literatur lainnya terdapat tinjauan ruko, tinjauan teori kesesuaian dan perubahan bangunan, tinjauan kantor asuransi yang meliputi pengertian, lingkup pekerjaan, dan prosedur umum. Studi terdahulu dan kontribusi untuk penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada bab ini menguraikan mengenai metode penelitian yang digunakan, yaitu deskriptif analitis dengan data primer yang didapat dengan survey langsung pada kantor asuransi yang bertempat di ruko di kota Malang, data sekunder dari buku dan jurnal ilmiah, serta kuisisioner sebagai penunjang yang digunakan untuk mengetahui bagaimana pendapat responden terhadap perubahan bangunan ruko setelah beralih fungsi sebagai kantor.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini menguraikan mengenai data umum objek penelitian, amatan eksisting bangunan ruko dan perubahannya, tanggapan karyawan terhadap kesesuaian bangunan ruko sebagai fungsi kantor, analisa kesesuaian bangunan ruko sebagai fungsi kantor yang membandingkan antara kondisi eksisting bangunan ruko dengan hasil tanggapan

responden, kemudian dari keseluruhan analisa setiap objek dibandingkan dan mendapatkan kesimpulan.

BAB V KESIMPULAN

Pada bab ini menguraikan kesimpulan dari hasil analisa keseluruhan objek mengenai tingkat kesesuaian bangunan ruko yang beralih fungsi menjadi kantor, serta tanggapan dan pendapat yang ditujukan pada peneliti selanjutnya.

1.8 Kerangka Pemikiran

Identifikasi Masalah

1. Indonesia sebagai negara berkembang yang gencar akan pembangunan kota. Peningkatan bidang ekonomi dan padatnya penduduk menyebabkan kebutuhan akan lahan meningkat.
2. Kebutuhan lahan meningkat, namun ketersediaan lahan yang minim menyebabkan munculnya pembangunan majemuk. Kota Malang sebagai kota pendidikan juga mulai berkembangnya pembangunan majemuk dalam skala besar. Salah satunya adalah ruko atau rumah toko yang menyebar hampir di seluruh pelosok kota Malang.
3. 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.
4. Kantor juga memiliki alur kerja sebagai acuan dalam menjalankan pekerjaan ditunjang dengan ruang kerja yang memenuhi standard. Namun, penempatan kantor pada ruko dengan ruang-ruang yang terbatas, membuat penataan kantor biasanya kurang tepat.
5. Kantor pelayanan asuransi merupakan salah satu kantor yang banyak menempati ruko sebagai kantor cabang di daerah pusat kota Malang. Kantor pelayanan merupakan salah satu kantor dengan tuntutan pekerjaan yang cepat. Untuk itu, perlunya kajian mengenai aspek fisik bangunan ruko yang digunakan sebagai tempat kegiatan berlangsung serta tata *layout* yang sesuai dengan alur kerja pada ruko yang terbatas ruangnya. Hal ini untuk melihat kesesuaian bangunan ruko yang difungsikan sebagai kantor asuransi, karena pencapaian efisiensi kerja yang ditunjang dengan tempat kerja yang nyaman dapat menstimulus meningkatnya produktivitas kerja.

Rumusan Masalah

Bagaimana kesesuaian penggunaan ruko sebagai fungsi kantor dengan objek studi pada kantor asuransi di kota Malang?

Tujuan

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.

Manfaat

- Bagi pihak pemilik kantor
Manfaat yang didapat yaitu berupa wawasan dan gambaran mengenai perubahan ruko yang sebaiknya dilakukan dan dapat diterapkan saat menempati ruko yang difungsikan sebagai kantor, sehingga ruko tersebut dapat memenuhi kebutuhan kenyamanan dan efektifitas kerja. Memberikan solusi pemecahan masalah terkait tata ruang kantor pada ruang yang terbatas seperti ruko.
- Bagi keilmuan dan praktisi arsitektur
Manfaat yang didapat berupa pengetahuan yang dapat digunakan sebagai acuan untuk mendesain sebuah interior kantor yang efisien di lahan atau ruang yang terbatas.
- Bagi Masyarakat
Manfaat yang didapat yaitu untuk memberikan wawasan dan gambaran mengenai perubahan ruko yang sebaiknya dilakukan yang dapat menyesuaikan fungsi kantor yang bertempat di suatu ruko agar menciptakan kenyamanan ruang kerja.

Gambar. 1.1 Kerangka Pemikiran