

B A B 4

Analisa Perencanaan dan Perancangan Kantor Bank BPD DIY Cabang Senopati Yogyakarta

Dalam melakukan perencanaan dan perancangan Kantor bank BPD DIY cabang Senopati ini, sebelum melakukan analisis pada faktor-faktor yang lebih mendalam, perlu dilihat kondisi faktual pada eksisting bangunan lama dan kondisi tapak baru. Hal ini merupakan latar belakang arsitektural, yang dimaksudkan sebagai langkah evaluasi terhadap permasalahan-permasalahan pada eksisting lama untuk diperbaiki dalam perencanaan pada tapak barunya.

4.1. Pendekatan Tapak Bangunan

Pendekatan tapak bangunan dimaksudkan untuk lebih memudahkan dalam perencanaan dan perancangan bangunan. Pendekatan dimulai dari melihat kondisi secara umum, yaitu kondisi fisik kawasan kemudian baru melangkah ke bagian yang lebih kecil, yaitu kondisi tapak itu sendiri.

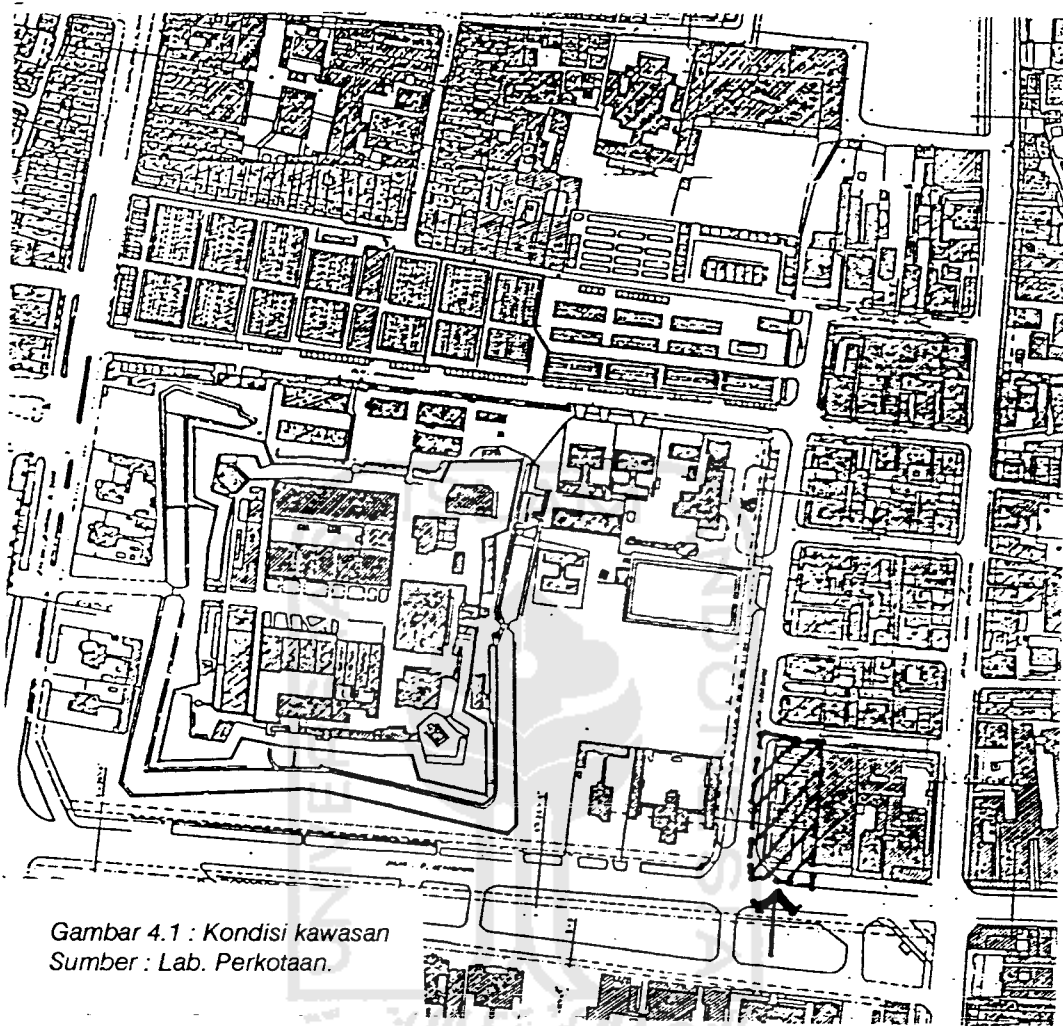
4.1.1. Kondisi Kawasan dan Perkembangannya

Kawasan ini terletak di pusat kota dan merupakan bagian dari kawasan yang sangat padat karena pertumbuhan kawasan komersial sebagai perluasan dari fungsi ekonomi yang berpusat di pasar Beringharjo dan Malioboro, selain itu juga merupakan bagian dari kawasan cagar budaya karena terletak di sebelah Timur Benteng Vredenburg.

Jalan yang berada pada kawasan ini membagi kawasan menjadi blok-blok bangunan. Dari arah jalan P. Senopati, ke Utara terdapat Jalan Limaran, Jalan Tilarso, Jalan Mojar, Jalan Sandiloto, dan Jalan Remujung yang berada di ujung kawasan. Kondisi kawasan ini sangat padat dan ramai terutama di sekitar jalan Wardhani banyak adanya pedagang kaki lima di pinggir-pinggir jalan yang kurang memperhatikan kebersihan lingkungan dan semua jenis kendaraan baik sepeda, becak, andong, maupun kendaraan bermotor seperti mobil dan truk menggunakan jalan ini untuk menuju pasar Beringharjo untuk menurunkan barang dagangannya. Sementara untuk lalu-lintas jalan Mayor Suryotomo juga tidak kalah semrawutnya.

Walaupun kawasan ini telah berkembang menjadi kawasan komersial, tetapi kurangnya penataan menyebabkan kondisi prasarana jalan kurang memadai. Banyaknya

jalan-jalan yang berlubang serta menjadi becek pada musim penghujan dikarenakan kurang memadainya sistem pembuangan air.



Gambar 4.1 : Kondisi kawasan
Sumber : Lab. Perkotaan.

4.1.2. Pemilihan Site

Dari hasil pengamatan pada bab sebelumnya tentang kondisi eksisting bangunan kantor BPD Cabang Senopati Yogyakarta, dapat disimpulkan bahwa bangunan yang ada sekarang sudah tidak memenuhi syarat dan latar belakang bangunan tersebut dibangun tidak direncanakan sebagai bangunan bank. Dari pertimbangan tersebut, maka diputuskan untuk membuat suatu bangunan baru yang dapat menampung kegiatan/aktifitas perbankan pada bank BPD Cabang Senopati Yogyakarta.

A. Alternatif Pengembangan Site

Ada beberapa alternatif pengembangan bangunan kantor BPD Cabang Senopati Yogyakarta yang harus dipilih, yaitu sebagai berikut :

- Membuat bangunan baru pada lokasi yang lama,
- Membuat bangunan baru pada lokasi yang baru.

B. Kriteria Pemilihan

Kriteria pemilihan untuk menentukan jenis pengembangannya adalah sebagai berikut :

- Potensi kawasan dan lingkungan untuk mendukung fungsi bangunan sebagai bank maupun perkembangannya.
- Kelangsungan kegiatan pelayanan perbankan selama berlangsungnya pengembangan.
- Dana yang harus dikeluarkan.
- Peraturan daerah, berupa Rencana Induk Kota, dimana daerah yang diperuntukkan sebagai daerah perkantoran telah ditentukan.

C. Penilaian Alternatif

1) Alternatif I : Membuat bangunan baru pada lokasi yang lama.

- Lokasi site yang sekarang berada di Jl. P. Senopati, dan terletak di pusat kota Yogyakarta, serta merupakan bagian dari kawasan yang sangat padat karena pertumbuhan kawasan komersial sebagai perluasan dari fungsi ekonomi yang berpusat di pasar Beringharjo dan Malioboro.
- Kawasan dimana lokasi site sekarang berada sangat potensial untuk mendukung perkembangan bank yang direncanakan. Hal ini dapat dilihat dari kondisi yang ada sekarang, dimana pada sekitar kawasan tersebut juga terdapat beberapa bank lain, yang semua ini dikarenakan pertumbuhan ekonomi kawasan yang sangat potensial.
- Membuat bangunan baru pada site yang lama hal ini dapat dimungkinkan tetapi luasan lahan yang ada kurang mendukung karena terlalu sempit. Hal ini dapat diatasi dengan perluasan lahan ke arah Timur dengan membeli lahan tersebut atau tukar tempat dengan lahan yang baru.
- Dengan membangun bangunan baru berarti akan mengganggu kelangsungan aktifitas kegiatan pelayanan perbankan selama masa waktu pembangunan. Pelayanan perbankan untuk sementara dapat dipindahkan ke cabang utama di Jl. Tentara Pelajar no 7 Yogyakarta atau dengan menyewa tempat sementara di sekitar site yang lama.

- Dana yang dikeluarkan mungkin lebih sedikit apabila perluasan lahan dilakukan dengan tukar tempat atau membeli lahan hal ini dikarenakan lahan baru yang dibeli tidak perlu luas karena sudah ada lahan yang lama.
- 2) Alternatif I : Membuat bangunan baru pada lokasi yang baru.
- Lokasi yang baru dapat disesuaikan dengan Rencana Induk Kota, dimana dapat dipilih lokasi yang memang diperuntukkan sebagai daerah perkantoran.
 - Lokasi yang baru dapat dicari pada daerah yang berpotensi mendukung perkembangan bank yang direncanakan atau di sekitar kawasan site yang lama.
 - Dana yang dikeluarkan kemungkinan lebih banyak dikarenakan untuk sekarang ini apabila membeli tanah pada lahan yang potensial dan ramai harga jual tanahnya relatif tinggi.

Dari alternatif yang ada maka yang dipilih adalah dengan membuat bangunan baru pada site yang lama dengan memperluas luasan site yang ada ke arah Timur dengan cara tukar tempat dengan lahan yang digunakan dengan lahan baru.

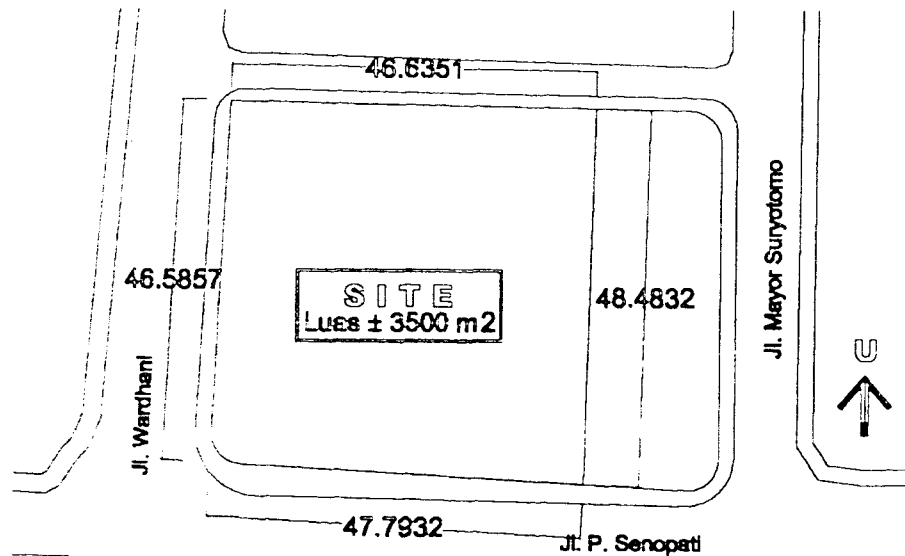
4.1.3. Kondisi Site

Untuk bangunan kantor baru terletak pada lahan yang sama dengan luasan site yang diperluas ke arah Timur, dan berada pada site yang dibatasi oleh :

- Sebelah Utara : Jl. Limaran
- Sebelah Selatan : Jl. P. Senopati
- Sebelah Barat : Jl. Wardani
- Sebelah Timur: Hotel Limaran

Luas site keseluruhan adalah $\pm 3.500 \text{ m}^2$ dengan bentuk site empat persegi panjang. Kondisi topografi dapat dikatakan datar dengan ketinggian tanah hampir sama dengan muka jalan utama. Tapak yang direncanakan ini menurut ketentuan pemerintah mempunyai peraturan sebagai berikut :

- Ketinggian Bangunan Maksimum 16 m.
- Koefisien Dasar Bangunan 61 – 70 %.

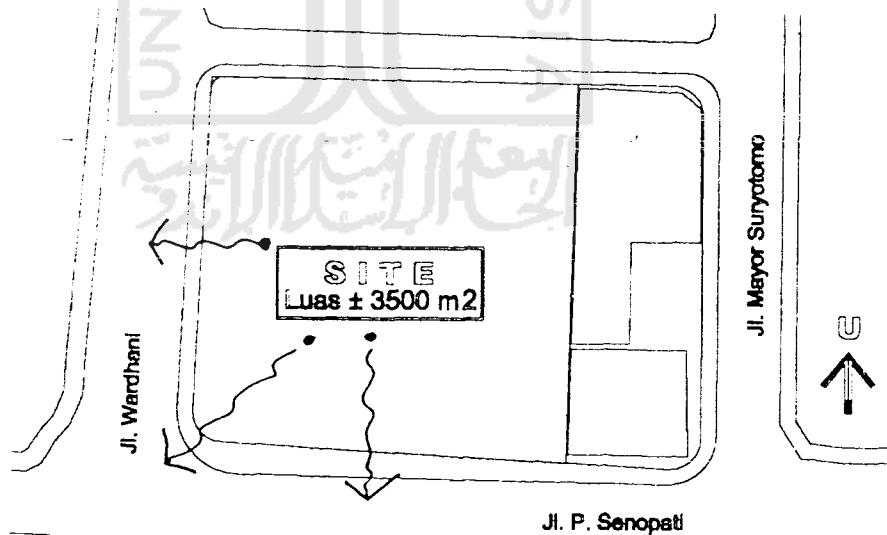


Gambar 4.2 : Kondisi tapak bangunan

4.2. Analisa Ruang Luar

4.2.1. Orientasi Bangunan

- Kriteria :
 - a. Bangunan menghadap ke arah intensitas pemakai jalan terbesar yaitu Jl. P. Senopati.
 - b. Kesan mengundang dan kekokohan tampak dari luar site.
 - c. Fungsi bangunan mudah dikenal dari luar site.



Gambar 4.3 Orientasi tapak bangunan
Sumber : Pemikiran.

4.2.2. Pencapaian ke Tapak

Desain jalan masuk Kantor bank BPD DIY cabang Senopati direncanakan berdasarkan pertimbangan untuk mendapatkan hasil seefisien mungkin dengan menekan sedikit mungkin kekurangannya. Beberapa faktor-faktor sebagai persyaratan untuk menyusun perencanaan tapak adalah sebagai berikut :

- Aksesibilitas
Bagaimana menempatkan bangunan sehingga pencapaian bangunan lebih optimal dan efisien serta dapat mendukung kelancaran kegiatan di dalam dan luar bangunan.
- Sirkulasi
Pengolahan sirkulasi baik di dalam maupun di luar bangunan mengacu pada beberapa pertimbangan : menghindari persilangan, optimalisasi dan efisiensi lahan serta faktor keamanan dan kenyamanan.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan seperti di atas maka pencapaian ke dalam tapak ada dua alternatif, yaitu dari sisi Jl. Wardani dan Jl. P. Senopati.

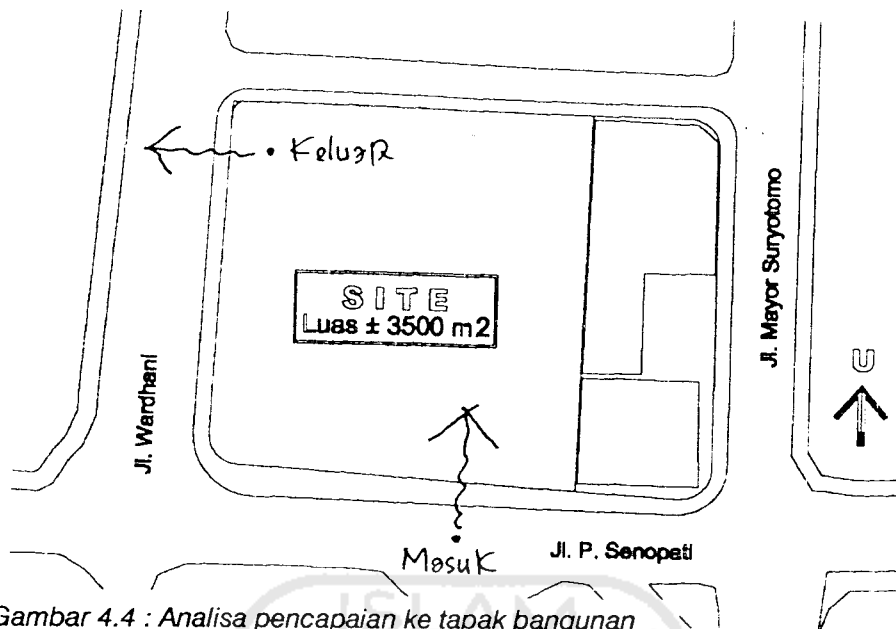
A. Dicapai dari Jl. P. Senopati yang juga menjadi orientasi bangunan utama bangunan.

Pemilihan ini pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

- Mempermudah sirkulasi masuk, mengingat sepanjang Jl. P. Senopati merupakan simpul yang penting dalam kawasan tersebut, alternatif lain kurang baik.
- Jalan masuk yang segaris dengan orientasi bangunan akan memperkuat orientasi bangunan.
- Mudah dilihat dari jalan utama.
- Menimbulkan kesan resmi dan langsung, memusat kepada suatu elemen pengakhiran yang mengesankan, yaitu entrance bangunan.
- Menimbulkan kesan "*mengundang*".

B. Dicapai dari Jl. Wardani yang ada di sebelah barat bangunan, tetapi jalan ini lebih cocok digunakan untuk pintu ke luar, ini disebabkan oleh beberapa hal :

- Jl. Wardani kondisi jalannya lebih sempit dan sulit dijangkau.
- Terlalu padat oleh luberan pedagang lemprakan dan kaki lima dari pasar Beringharjo.



Gambar 4.4 : Analisa pencapaian ke tapak bangunan
Sumber : Pemikiran.

4.2.3. Zoning dalam Tapak

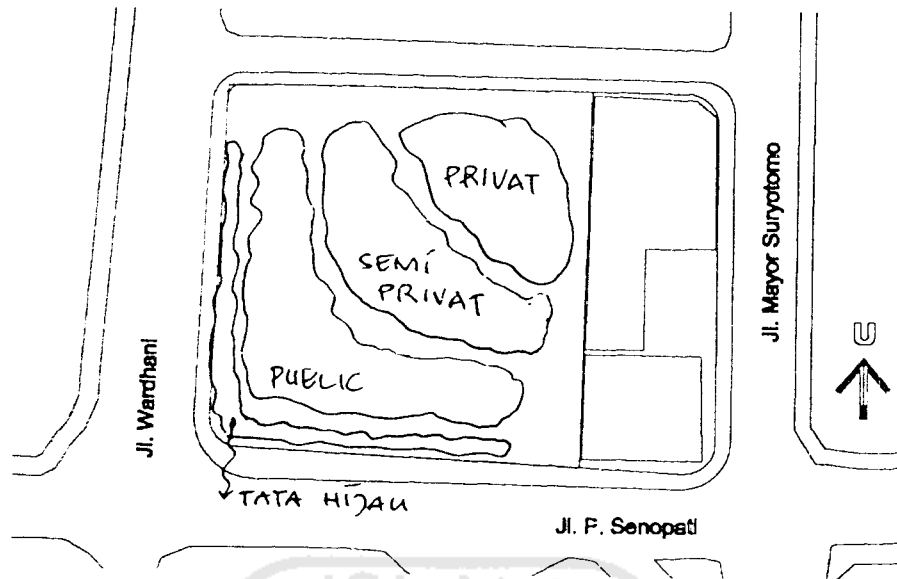
Penzoningan tapak dalam hal ini dimaksudkan sebagai pendaerahan pada zona-zona fungsional yang didasarkan pada hirarki ruangannya.

Pertimbangan zoning dalam tapak :

- Sistem pencapaian yang ada.
- Fungsi dan kegiatan yang ada.
- Kondisi dan hasil analisa tapak.
- Faktor yang dapat mewujudkan penampilan bangunan yang menunjang konsep bentuk.

Secara garis besar zoning dibagi menjadi :

- Kelompok privat untuk kegiatan operasional perbankan
- Kelompok semi publik untuk kegiatan pelayanan perbankan
- Kelompok publik untuk kegiatan sirkulasi pada tapak (parkir)
- Area tata hijau dan paru-paru kota.



Gambar 4.5 : Zoning dalam tapak
Sumber : Pemikiran.

4.2.4. Analisa Tata Ruang Luar

Tata ruang luar pada site terutama difokuskan pada penataan elemen hijau yang berupa tumbuh-tumbuhan dan berfungsi juga sebagai paru-paru kota. Kondisi site yang ada sekarang kurang memenuhi persyaratan dalam penghijauan, maka elemen hijau mempunyai faktor yang penting dalam perencanaan Kantor bank BPD DIY cabang Senopati. Persoalan elemen hijau muncul pada proses perancangan, sebagai suatu pertimbangan selama langkah-langkah permulaan dari proses, sebagai suatu petunjuk dari iklim dan suatu pemecah masalah iklim dan sebagai suatu elemen rincian pada sistem sirkulasi (Tapak, Ruang dan Struktur ; Kim W Todd, Alih bahasa Ir. Aris K, Intermatra, Bandung). Elemen hijau dapat diolah bersama elemen hijau yang lain, atau dikombinasikan dengan elemen-elemen bangunan.

4.3. Analisa Pengorganisasian Ruang

Pengorganisasian ruang disini didasarkan pada macam kegiatan yang telah ada dan yang akan diwadahi di dalam bangunan. Kebutuhan dan hubungan antar ruang yang ada diidentifikasi dari macam kegiatan yang didasarkan pada struktur organisasi Bank BPD DIY Cabang Senopati Yogyakarta.

4.3.1. Pengelompokan Pelaku Kegiatan

Pelaku kegiatan dikelompokkan menurut masing-masing kegiatan yang terdapat pada Bank BPD DIY Cabang Senopati Yogyakarta, yang terdiri dari :

1. Kelompok Pelaku Kegiatan Eksternal (*Front Office*)

Pelaku Kegiatan Eksternal terbagi menjadi dua kelompok kegiatan yaitu :

a. Urusan Kas/Teller

Urusan Kas/Teller dibagi dua dibedakan menurut sistem pelayanannya.

- Pelayanan dengan komputer meliputi : giro, tabungan, deposito
- Pelayanan dengan set.ruk meliputi : uang pensiun, PLN/PDAM

b. Urusan Kredit

Urusan Kredit meliputi :

- Kredit Investasi
- Kredit Modal Kerja
- Kredit Pensiunan
- Kredit Pegawai
- Kredit Pendidikan Strata 2 dan Strata 3
- Kredit Keluarga :
 - Kredit Pemilikan Kendaraan
 - Kredit Perbaikan Rumah
 - Kredit Pemilikan Alat Rumah Tangga

2. Kelompok Pelaku Kegiatan Internal (*Back Office*)

Pelaku Kegiatan Internal terbagi menjadi 7 kelompok kegiatan yaitu :

- Pimpinan Cabang
- Wakil Pimpinan Cabang
- Kontrol Intern Cabang
- Urusan Operasional
- Urusan Kredit Support
- Urusan Akuntansi
- Cabang Pembantu

3. Kelompok Pelaku Kegiatan Service

Pelaku kegiatan yang melayani kegiatan dalam gedung Bank BPD DIY Cabang Senopati Yogyakarta sehingga dapat berjalan dengan baik, meliputi :

- Petugas Cleaning Service
- Petugas Keamanan
- Petugas Pengelola Utilitas Bangunan

4. Kelompok Pelaku Kegiatan Terkait

Pelaku kegiatan ini adalah yang memiliki kepentingan dan hubungan dengan Bank BPD DIY Cabang Senopati Yogyakarta, meliputi :

- Tamu / relasi berhubungan dengan perusahaan
- Kepolisian berhubungan dengan pihak keamanan atau nasabah.

4.3.2. Pengelompokan Program Kegiatan

Program kegiatan yang terdapat pada kantor Bank BPD DIY Cabang Senopati Yogyakarta dikelompokkan berdasarkan jenis kegiatan yang diwadahnya. Adapun pengelompokannya yaitu :

1. Kelompok Kegiatan Eksternal (*Front Office*)

Kelompok kegiatan bank yang berhubungan langsung dengan nasabah/masyarakat luas

2. Kelompok Kegiatan Internal (*Back Office*)

Kelompok kegiatan intern bank yang tidak berhubungan langsung dengan nasabah/masyarakat luas

3. Kelompok Kegiatan Service

Merupakan kegiatan-kegiatan yang melayani kegiatan yang ada pada kantor Bank BPD DIY Cabang Senopati Yogyakarta

4. Kelompok Kegiatan Terkait

Merupakan kegiatan-kegiatan dalam usaha-hubungan dengan pihak luar tamu/relasi yang ada pada kantor Bank BPD DIY Cabang Senopati Yogyakarta

5. Kelompok Kegiatan Penunjang

Merupakan kegiatan yang sifatnya melengkapi kegiatan-kegiatan yang ada pada kantor Bank BPD DIY Cabang Senopati Yogyakarta.

4.3.3. Pengelompokan Kegiatan Berdasarkan Tingkat Privacy

Pengelompokan kegiatan berdasarkan tingkat privacy dikelompokkan menurut privacy masing-masing kegiatan yang terdapat pada Bank BPD DIY Cabang Senopati Yogyakarta, yang terdiri dari :

- a. Umum, kegiatan yang berlangsung di luar gedung bank yang berhubungan dengan dunia luar.
- b. Semi Umum, kegiatan di dalam gedung yang berhubungan dengan pihak luar.
- c. Semi Privat, kegiatan intern bank.
- d. Privat, kegiatan khusus bank berkaitan dengan privacy.
- e. Privat khusus, kegiatan khusus bank berkaitan dengan privacy khusus.

4.3.4. Kebutuhan Ruang Bank BPD DIY Cabang Senopati Yogyakarta

Berdasarkan analisa dari (4.1.1. Pengelompokan Pelaku Kegiatan, 4.1.2. Pengelompokan Program Kegiatan & 4.1.3. Pengelompokan Kegiatan Berdasarkan Tingkat Privacy) dan prediksi pertumbuhan dan perkembangan Bank BPD DIY Cabang Senopati Yogyakarta, maka didapatkan ruang yang dibutuhkan dari pengelompokan kegiatan yang ada. Kelompok kebutuhan ruang tersebut adalah :

1. Kelompok Ruang Eksternal

Terdiri dari ruang-ruang pelayanan nasabah dan ruang-ruang kerja yang melayani dan berhubungan dengan nasabah. ruang-ruang tersebut adalah :

- R. Tunggu Nasabah
- R. Devisa
- R. Pemasaran/Kredit
- Teller
- Save deposit box
- Customer service
- Hall Entrance
- Banking Hall

2. Kelompok Ruang Internal

Merupakan ruang-ruang kerja yang ada pada Bank BPD DIY Cabang Senopati Yogyakarta, ruang-ruang tersebut adalah :

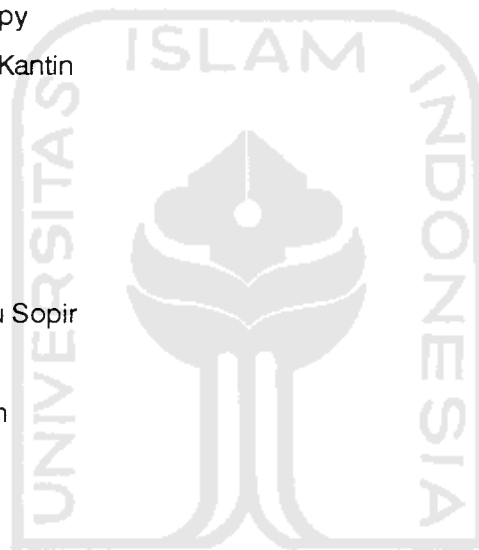
- R. Kerja Seksi-seksi
- R. Khasanah
- R. Arsip Biasa
- R. Arsip Tahan Api
- R. Rapat
- R. Pinca

- R. Wapinca
- R. Kontrol Intern Cabang
- R. Operator Komputer
- R. Komunikasi
- R. ATK
- R. Cetak

3. Kelompok Ruang Penunjang

Merupakan ruang-ruang yang berfungsi sebagai penunjang kegiatan yang ada, ruang-ruang tersebut adalah :

- Mushola
- R. Makan
- R. Fotocopy
- Cafeteria/Kantin
- Koperasi
- Pantry
- Gudang
- Wartel
- R. Tunggu Sopir
- R. Jaga
- Auditorium
- Parkir
- Taman



4. Kelompok Ruang Terkait

Merupakan ruang-ruang yang berhubungan dengan pihak luar tamu/relasi yang ada pada kantor Bank BPD DIY Cabang Senopati Yogyakarta, ruang-ruang tersebut adalah :

- Security
- R. Tamu

5. Kelompok Ruang Service

Merupakan ruang-ruang yang berfungsi sebagai penunjang kegiatan service yang ada, ruang-ruang tersebut adalah :

- Genset
- R. AHU

- R. Pompa
- Gudang Peralatan

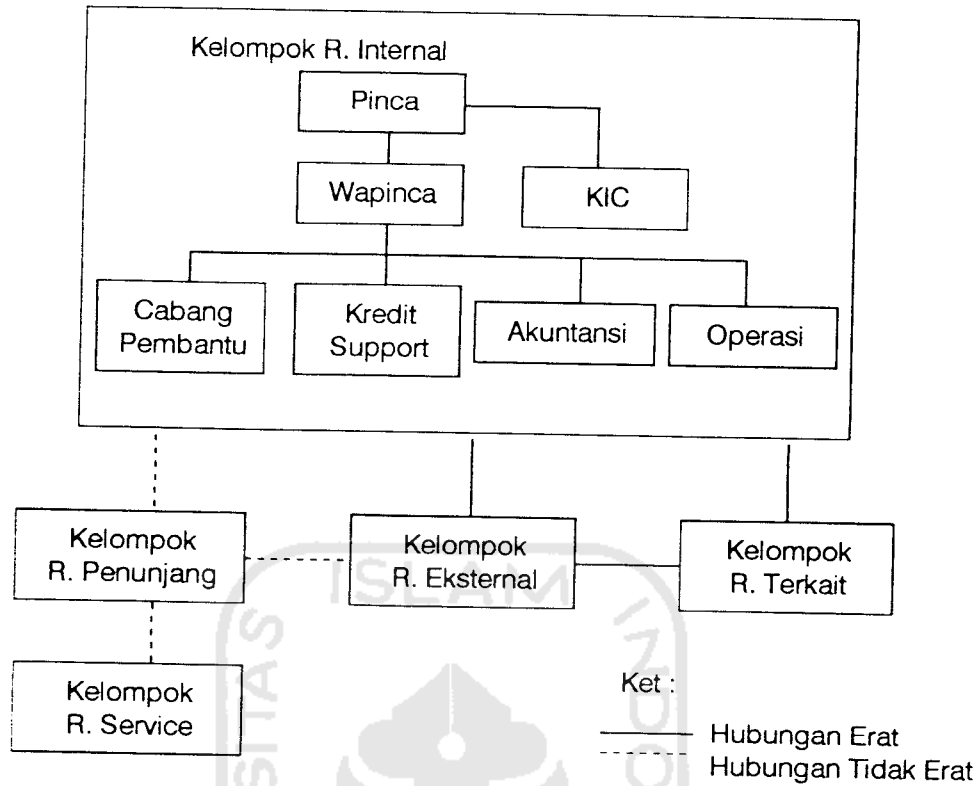
Kebutuhan ruang-ruang tersebut dapat dikelompokkan menurut pengelompokan pelaku kegiatan dan pengelompokan ruang berdasarkan hirarki tingkat privacy pada Bank BPD DIY Cabang Senopati Yogyakarta yang dapat dilihat dalam tabel berikut ini :

Tabel 4.1 Pengelompokan ruang
Sumber : Pemikiran

Sifat ruang	Fungsi ruang	Pengelompokan Kegiatan
Publik	Mushola Kantin/cafetaria Koperasi R. Makan R. Jaga, R. Tunggu Sopir Parkir, Taman Gudang, Lavatory, Dapur R. Fotocopy, Wartel Auditorium	Kelompok R. Penunjang
	R. security R. Tamu	Kelompok R. Terkait
Semi publik	Genset R. AHU R. Pompa Gudang Peralatan	Kelompok R. Service
	Banking Hall, Hall entrance Save deposit box R. tunggu nasabah R. pelayanan pensiun/PDAM, PLN R. devisa	Kelompok R. Eksternal
Semi privat	Customer service, R. security Kas/Teller, R. Devisa R. pemasaran/kredit	Kelompok R. Eksternal & R. Internal
Privat	R. kerja seksi-seksi, r. rapat, R. tamu pimpinan, R. operator (CPU, UPS, artomail, portofolifo), R. komunikasi	Kelompok R. Internal
Privat khusus	R. pimpinan, R. wapinca, R. khasanah, R. arsip tahan api, R. arsip, Kontrol Intern Cabang	

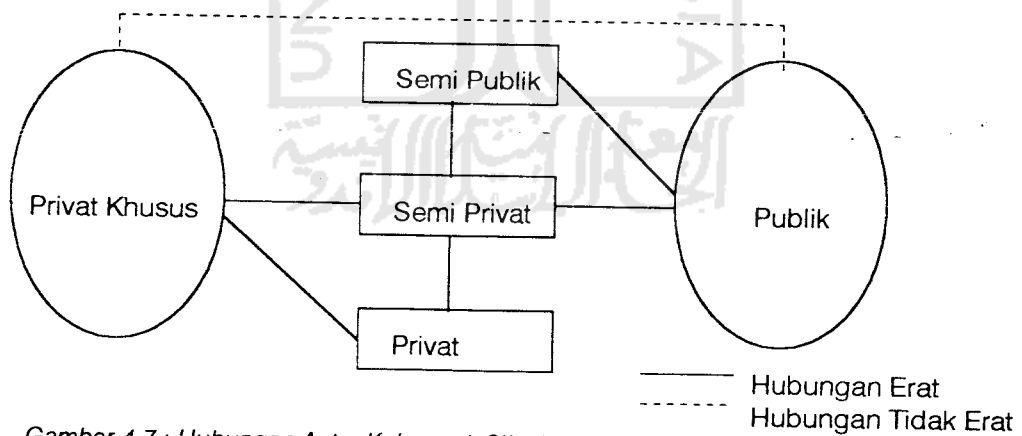
4.3.5. Hubungan Ruang

Dalam menentukan hubungan ruang-ruang ini juga berdasarkan pada kegiatan dan pelaku yang ada, hubungan ruang berdasarkan pengelompokan pelaku kegiatan tersebut dapat disederhanakan sebagai berikut :



Gambar 4.6 : Hubungan Antar Kelompok Sifat Kegiatan

Tidak lepas dari hubungan ruang tersebut di atas, dilihat pula hubungan antar pengelompokan ruang berdasar sifat kegiatan dalam tinjauan yang lebih konkrit, yaitu dengan analisis pada pola hubungan berikut :

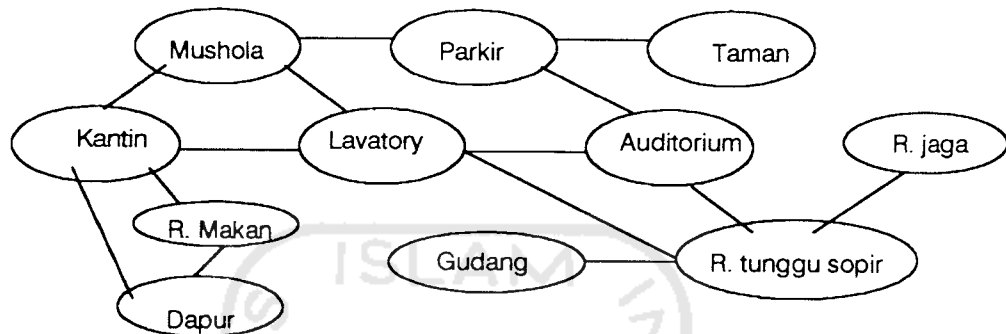


Gambar 4.7 : Hubungan Antar Kelompok Sifat Kegiatan

Sedangkan untuk hubungan antar ruang dalam kelompok kegiatan akan diuraikan dibawah ini :

- Kelompok ruang penunjang

Ruang-ruang dalam kelompok ruang penunjang ini ada yang bisa digunakan bersama oleh nasabah maupun oleh karyawan bank, sehingga ruang yang ada dalam kelompok ini tidak selalu berhubungan pada suatu ruang tertentu, tetapi berhubungan menurut alur fungsinya masing-masing.



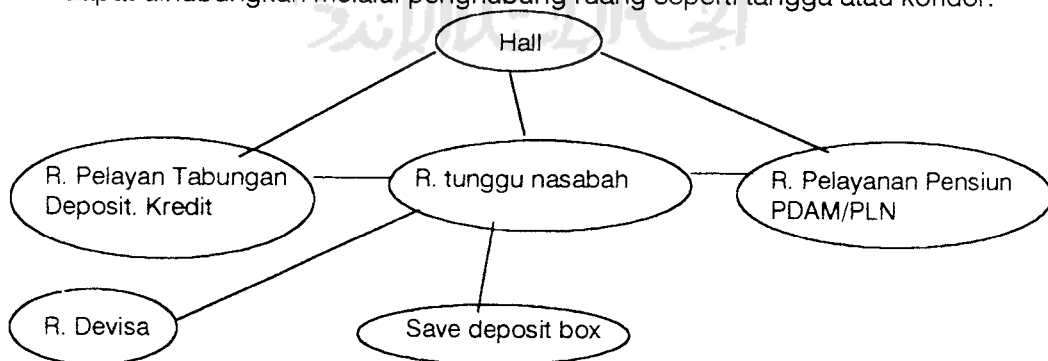
Gambar 4.8 : Hubungan Ruang pada Kelompok R. Penunjang

- Kelompok ruang terkait

Ruang-ruang dalam kelompok ruang terkait merupakan ruang pendukung dalam pelayanan terhadap pihak yang terkait dan masyarakat serta berhubungan dengan ruang-ruang eksternal dan internal.

- Kelompok ruang eksternal

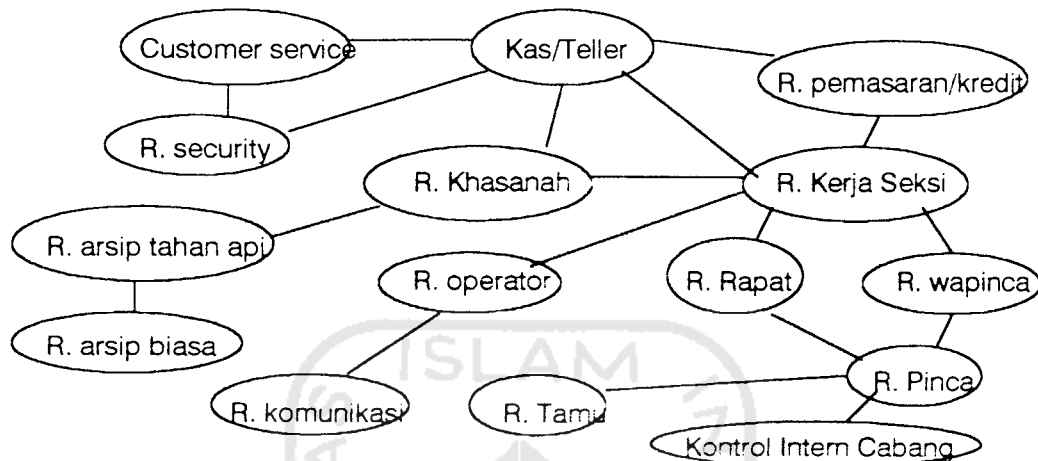
Ruang-ruang dalam kelompok ruang eksternal ini diperuntukkan bagi nasabah dan dibedakan menurut sistem pelayanannya (menggunakan komputer, set.truk, atau berhubungan langsung) sehingga dapat berhubungan satu sama lain atau dapat dihubungkan melalui penghubung ruang seperti tangga atau koridor.



Gambar 4.8 : Hubungan Ruang pada Kelompok R. Eksternal

- Kelompok ruang eksternal dan internal

Dalam kelompok ruang eksternal di sini adalah ruang kerja pelayanan nasabah dan ruang internal ini adalah ruang-ruang kerja yang ada. Semua ini dibedakan dengan unit-unit kerja yang berhubungan dengan nasabah dan unit-unit kerja yang tidak berhubungan dengan nasabah.



Gambar 4.9 : Hubungan Ruang pada Kelompok R. Eksternal dan R. Internal

- Kelompok ruang service

Dalam kelompok ruang service terdiri dari ruang-ruang yang melayani kegiatan yang ada pada Bank BPD DIY Cabang Senopati Yogyakarta.

4.3.6. Organisasi Ruang dan Sirkulasi dalam Bangunan

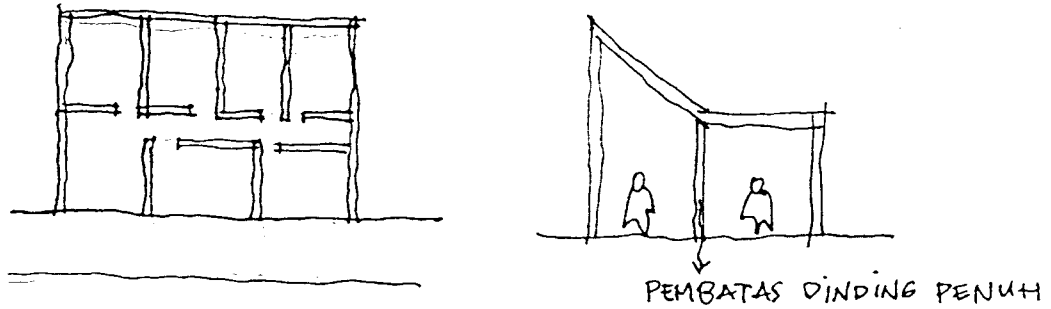
Pengaturan sistem sirkulasi dalam Kantor bank BPD DIY cabang Senopati ini nantinya akan berpengaruh secara langsung dalam pembentukan organisasi ruang secara keseluruhan. Untuk itu sebagai dasar pertimbangannya adalah sebagai berikut :

- Susunan dan sistem pergerakan dari kegiatan yang ada
- Kelancaran dan kemudahan pencapaian ke ruang-ruang yang ada
- Penataan ruang-ruang kantor

Penataan ruang kantor pada prinsipnya dibedakan menjadi dua yaitu :

1. Tata ruang yang terpisah-pisah (tertutup)

Merupakan susunan yang membagi ruangan menjadi beberapa satuan, ini digunakan untuk ruang-ruang yang membutuhkan tingkat privasi yang tinggi misalnya ruang pimpinan cabang, ruang rapat, ruang hasanah dan lainnya. Pemisahan ini dapat scara masif maupun dengan pembatas sementara.

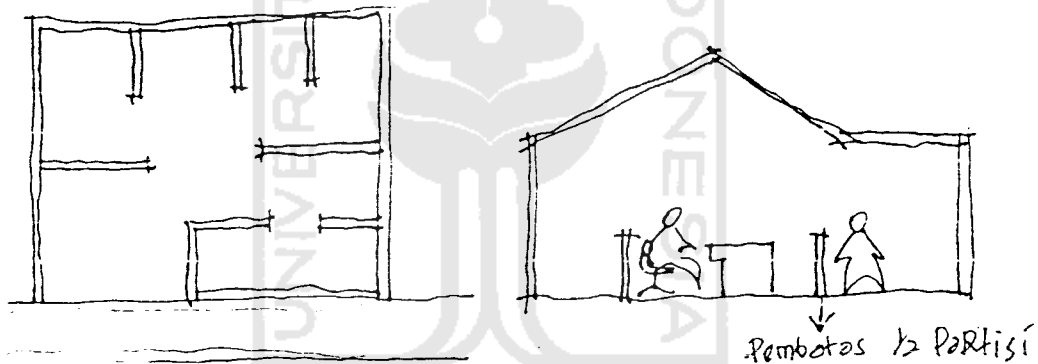


Gambar 4.10 : Tata ruang tertutup

Sumber : Hunt, Jr, Office Building, Fw Dodge, 1961.

2. Tata ruang yang terbuka (open lay out)

Merupakan penempatan ruang-ruang yang tidak terpisahkan. Ruang-ruang kerja ditempatkan dalam suatu ruangan yang cukup luas untuk memadahi beberapa bagian/karyawan dalam satu kelompok kegiatan. Pembatas yang digunakan biasanya menggunakan setengah partisi ataufhanya dipisahkan dengan furniture/meja kerja sehingga antara bagian yang satu dengan yang lainnya dapat saling berhubungan baik secara fisik maupun secara visual.

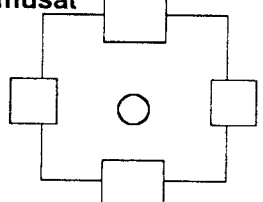
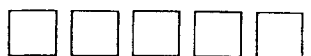
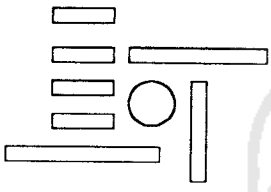
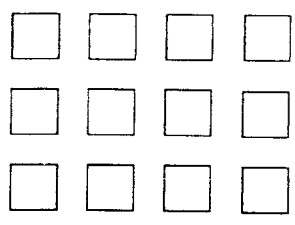
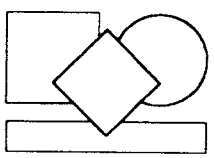


Gambar 4.11 : Tata ruang terbuka

Sumber : Hunt, Jr, Office Building, Fw Dodge, 1961.

Bentuk organisasi ruang dan sirkulasi yang dapat digunakan untuk Kantor bank BPD DIY cabang Senopati ada beberapa yang meliputi :

Tabel 4.2 : Organisasi Ruang

Organisasi Ruang	Kesesuaian/Ketidaksesuaian
<p>Memusat</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Komposisi terdiri dari ruang-ruang sekunder yang mengelilingi suatu ruang pusat, dengan tujuan untuk mengikat ruang sekunder. Hal ini kurang sesuai dengan organisasi ruang bank BPD DIY kanca Senopati yang tidak memusat. ▪ Bnetuk ruang-ruang yang ada biasanya teratur, sedangkan bank BPD DIY kanca Senopati ruang-ruang yang ada tidak selalu teratur.
<p>Linear</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Terdiri dari sederetan ruang-ruang, yang diulang baik ukuran, bentuk maupun fungsinya. ▪ Untuk bank BPD DIY kanca Senopati ruang-ruang antar kelompok yang ada tidak selalu sama ukuran dan fungsinya.
<p>Radial</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Memadukan unsur organisasi terpusat maupun linear. Organisasi ini terdiri dari ruang pusat yang dominan dari sejumlah organisasi linear dan berkembang membentuk seperti jari-jari. ▪ Berbentuk teratur, dan mempunyai orientasi ke segala arah keluar sesuai dengan jar-jarinya. Pada bank BPD DIY kanca Senopati organisasi ini tidak cocok karena jika terlalu banyak orientasi arah keluar akan terlalu banyak juga akses masuk sehingga akan mengurangi resiko keamanan suatu bank.
<p>Grid</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Terdiri dari bentuk-bentuk dan ruang-ruang yang posisi dan hubungannya antar ruang diatur oleh pola tiga dimensi atau bidang. ▪ Organisasi grid di dalam arsitektur paling sering terbentuk oleh sistem struktur rangka yang terdiri dari tiang-tiang dan balok-balok di dalam kawasan grid ini, ruang dapat terbentuk sebagai kejadian yang terpisah atau sebagai pengulangan modul grid. Pada bank BPD DIY kanca Senopati organisasi ini dapat diterapkan tetapi memberikan sedikit pilihan dan kurang fleksibel.
<p>Cluster</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Terdiri dari ruang dengan bentuk, dimensi dan fungsi yang berbeda dengan hubungan yang berbeda pula. Dapat juga ruang-ruang dikelompokkan perletakannya atau bersama-sama menempati letak visual bersama atau berhubungan. Bersifat fleksibel, sehingga mudah dikembangkan ke arah fleksibilitas dan efisiensi ruang. ▪ Pada bank BPD DIY kanca Senopati organisasi ini sesuai dengan pola hubungan ruang yang ada dan memberikan banyak kombinasi dalam pengolahan ruang yang ada.

Sumber : Francis DK Ching.

4.3.7. Standart Besaran Ruang

Dalam perencanaan untuk menentukan besaran ruang guna mewadahi setiap kegiatannya, maka perhitungan luasannya akan mengacu pada standard luasan pada setiap karakter kegiatannya.

A. Berdasarkan aktifitasnya.

- General office	8,30-11,90 m ² / orang
- Convergence office	2,70 m ² / orang
- Interview room	7,70 m ² / orang
- File room	-
- Private room	3,5-12,6 m ² / orang
- Secretary executive	9,00 m ² / orang
- Secretary privat	2,00 m ² / orang
- Typist	1,70 m ² / orang

Tabel 4.3 : Standart ruang berdasar aktifitasnya

Sumber : *Building Planing and Design Standart & Ernst Neuvert Data*

B. Berdasarkan jabatan personalianya.

- Persiden direktur	63,90 m ² / orang
- Wakil direktur	33,33 m ² / orang
- Manager	25,00 m ² / orang
- Adm. assiaten	11,60 m ² / orang
- Supervisor	8,30 m ² / orang
- Karyawan	6,00 m ² / orang

Tabel 4.4 : Standart ruang berdasar jabatan

C. Berdasarkan furniturnya.

- Privat office , 1 meja + 6 kursi	1,70 m ²
- Privat office , 1 meja + 6 kursi + 1 meja tamu	36,6 m ²
- Enclose work station untuk 2 org., 2 meja+ 4 kursi	10,6 m ²
- Enclose work station untuk 1 org., 1 meja+ 2 kursi	7,1 m ²
- Enclose work station untuk 1 org., 1 meja+ 1 kursi	4 m ²
- Standar meja tulis	1,56 x 0,78 m ²
- Standar kursi	0,40 x 0,40 m ²
- Standar 1 unit lemari	0,63 x 1,46 m ²
- Standar 1 meja komputer	0,53 x 0,68 m ²

Tabel 4.5 : Standart ruang berdasar furniture

Sumber : *Kenneth H. Ripnen, Office Space Administration & Michael Shaphier Office Planing and Design*

D. Berdasarkan jumlah pegawai kantor.

1. Klasifikasi I, dengan luas 800 – 850 m², menampung jumlah pegawai sampai dengan 50 orang.
2. Klasifikasi II, dengan luas 1300 – 1350 m², menampung jumlah pegawai sampai dengan 50 - 100 orang.

3. Klasifikasi III, dengan luas 1900 – 1950 m², menampung jumlah pegawai sampai dengan 100 - 150 orang.
4. Klasifikasi IV, dengan luas 2450 – 2500 m², menampung jumlah pegawai diatas 150 orang.

Adapun standart luasan lebih rinci dapat dilihat pada tabel berikut :

No	Ruang	KLASIFIKASI LUAS LANTAI			
		Klasifikasi I 800-850 m ²	Klasifikasi II 1300-1350 m ²	Klasifikasi III 1900-1950 m ²	Klasifikasi IV 2450-2500 m ²
1	Pinca	30	35	40	45
2	Officer per orang	15	15	15	15
3	Karyawan (@ 5 m ²)	280	560	910	1.225
4	Counter (@ 5,6 m ²)	12,2	16,8	21	23,8
5	Publik	58,5	84,5	110,5	185
6	Tamu	7,5	7,5	15	15
7	Rapat	24	32	40	50
8	Portofolio	9	12	16	16
9	Telex/artomail	9	12	16	16
10	Khasanah	20	24	30	36
11	Arsip pembukuan	45	50	55	60
12	CPU, UPS, Operator	17	20	20	24
13	SDB+ADM SDB	-	-	45	55
14	Gudang cetakan	12	12	16	24
15	Gudang ATK	8	12	15	15
16	Makan/kantin	30	45	65	75
17	Dapur	9	9	15	15
18	Jaga	8	10	12	12
19	Garasi	30	75	75	90
20	Toilet	45	60	70	80
21	Mushola	15	20	25	25
22	Sirkulasi	-	-	-	-
23	Mekamikal	-	-	-	-
24	Elektrikal	-	-	-	-
25	CSG	15	30	45	60

Tabel 4.6 : Standart ruang berdasar jumlah pegawai

Sumber : Pedoman Perencanaan Luas, Tata Ruang dan Perabotan, Kantor Pusat BRI.

4.4. Motivasi Tuntutan Wadah

A. Masyarakat umum sebagai nasabah

- Kenyamanan melakukan kegiatan dalam memenuhi kebutuhan didalam gedung bank
- Kelancaran kegiatan dalam artian keleluasan bergerak
- Keamanan dalam arti keterlindungan selama melakukan kegiatan dan kepercayaan terhadap perlindungan moral

B. Uang / kertas berharga dan berharga lainnya

- Sebagai suatu barang yang berharga memerlukan pengamanan yang baik dalam pewardahannya maupun dalam sirkulasinya selama kegiatan

C. Staf / karyawan

- Kenyamanan kerja dalam menjalankan tugas
- Kelancaran kerja dalam menjalankan tugas
- Keamanan kerja dalam menjalankan tugas

Berdasarkan motivasi-motivasi ini, dalam kaitannya dengan fungsi, gedung bank mempunyai peran fungsi sebagai berikut :

1. Sebagai wadah personil

Untuk menciptakan lingkungan kerja bagi karyawan/personil harus diperhatikan beberapa aspek :

- Aspek fisiologis ; kenyamanan untuk tubuh dan panca indera yang meliputi penerangan, suhu, suara dan penghawaan serta keleluasaan gerak.
- Aspek psikologis ; suasana aman, kepuasan jiwa terhadap rasa aman.

2. Sebagai wadah sistem kerja

Di dalam suatu bangunan perkantoran ada beberapa macam pekerjaan dan permasalahan yang perlu ditangani. Berbagai jenis macam pekerjaan dan masalah-masalah yang saling berkaitan membentuk suatu sistem kerja yang terpakai, sebagai wadah dari semua itu perlu dipikirkan masalahnya :

- Pertumbuhan dan perkembangan sistem organisasi
- Tuntutan kelancaran hubungan ektern antar komponen sistem kerja
- Jenis / sistem kerja yang dipakai tiap-tiap organisasi kerja mempunyai kebijaksanaan strategi dalam operasinya.

3. Gedung bank sebagai wadah kegiatan yang nyaman dan aman

- Titik tolak permasalahan

Kegiatan bank yang menyangkut lalu lintas dan penyimpanan uang / kertas berharga dan benda-benda berharga membutuhkan suatu kelancaran dan keamanan serta privacy selama kegiatan.

- o Tinjauan segi pelayanan

Pengertian pelayanan di sini adalah memberikan pewadahan yang mendukung terhadap:

- Kelancaran kegiatan, yang dimaksud di sini adalah penataan peruangan wadah yang bisa mendukung kecepatan kegiatan dan ketepatan kerja.
- Kenyamanan kerja, pengertiannya adalah bagaimana penataan peruangan wadah yang bisa mendukung keleluasaan gerak dan kenikmatan kerja.

Dari tinjauan pelayanan mengenai kelancaran kegiatan dan kenyamanan kerja, selanjutnya bisa diuraikan mengenai persyaratan-persyaratan suatu wadah pelayanan.

1. Orientasi : sebagai wadah pelayanan, bangunan bank mempunyai orientasi pelayanan publik (mayarakat), hal ini mempengaruhi terhadap peletakan gedung tersebut yaitu harus dekat atau berada di dalam objek.
2. Sinkronisasi : perlu adanya kesesuaian antara urutan / tahapan proses kegiatan dengan perletakan ruang-ruang.
3. Flexibilitas : yang dimaksud di sini adalah daya penyesuaian ruang terhadap perubahan akibat pertumbuhan dan perkembangan sistem kerja.
4. Efektifitas : dalam arti ruang-ruang kantor yang digunakan tidak banyak yang tidak terpakai baik horizontal maupun vertikal.
5. Jarak terpendek : untuk mencapai kecepatan kegiatan dan efisien waktu dan tenaga diperlukan tata ruang ataupun interior ruang yang memungkinkan proses penyelesaian suatu pekerjaan bisa ditempuh dengan jarak yang terpendek.
6. Environment, hal ini ditentukan oleh :
 - Persyaratan pencahayaan : untuk kantor-kantor pelayanan pekerjaannya adalah pekerjaan administrasi, maka masalah pencahayaan adalah merupakan faktor yang penting.
 - Persyaratan suara : untuk pekerjaan yang membutuhkan konsentrasi, maka gangguan-gangguan suara tidak diinginkan atau dikurangi.

- Persyaratan penghawaan : dalam situasi kerja kenyamanan ruang yang berhubungan dengan penghawaan ini perlu diperhatikan tidak hanya berhubungan dengan fisik manusia saja tetapi juga dengan barang-barang yang berharga.

4.5. Karakter dan Tuntutan Ruang

Karakter suatu ruang pada awalnya merupakan tuntutan dari hirarki ruangnya. Pada ruang privat, harus diupayakan agar pelaku kegiatan dapat berkonsentrasi pada pekerjaannya. Pada ruang semi publik, tidak dibutuhkan konsentrasi penuh pada pekerjaannya. Yang dibutuhkan justru penataan sirkulasi dan hubungan antar ruang yang lebih terbuka sehingga tercapai kerja sama yang baik antar kegiatan. Pada ruang publik, karakter yang ditampilkan adalah keterbukaan ruang, sehingga dapat terjadi interaksi yang akrab antar pelaku kegiatan.

Pada sisi lain, tipologi bangunan juga berperan dalam penentuan karakter dan tuntutan ruang. Tuntutan dari suatu fungsi perbankan yaitu keamanan, keterbukaan, efisiensi dan kenyamanan, harus dapat ditransformasikan dalam karakter ruangnya. Karakter ruang ini tentunya merupakan konsistensi dari karakter pada penampilan eksteriornya.

Pada tinjauan yang lebih detail, karakter ruang akan mempertimbangkan pada jenis kegiatan yang berlangsung di dalamnya. Dalam hal ini pertama akan diidentifikasi kegiatan apa saja yang berlangsung di dalamnya dan bagaimana prosesnya. Transformasi karakter ini akan lebih mengarah pada penyelesaian-penyelesaian yang lebih detail, misalnya jenis pembatas ruang, pencahayaan, penyelesaian detail, sampai pada penataan perabot.

Berikut ini akan diuraikan analisis karakter ruang-ruang yang spesifik :

1. Ruang banking hall

Dengan tingkat publiknya yang tinggi, interaksi antar pelaku kegiatan berlangsung sangat intens, sehingga dibutuhkan karakter ruang yang lapang, terbuka dan nyaman.

2. Ruang teller dan customer service

Ruang ini mempunyai akses langsung dengan banking hall (yang dibatasi dengan meja komputer). Sirkulasi antar peronal teller hanya dibatasi oleh penataan perabot/meja counter-nya. Pada ruang ini tetap dibutuhkan suasana terbuka dan nyaman, yang mendukung pelayanan nasabah yang baik.

3. Ruang kerja *officer*

Ruang-ruang ini merupakan area yang lebih privat, namun mempunyai akses view ke arah ruang teller, untuk mengontrol kegiatan-kegiatannya. Ruang-ruang *officer* diletakkan pada suatu zona ruang, yang hanya dibatasi oleh setengah partisi, untuk memudahkan koordinasi antar *officer*. Ruang ini pada dasarnya mewadahi kegiatan privat, namun tetap diperlukan keterbukaan antar ruang-ruangnya untuk kelancaran koordinasi.
4. Ruang khasanah

Ruang khasanah yang berfungsi sebagai ruang penyimpanan uang atau benda-benda berharga lainnya, memerlukan karakter kekuatan struktur dan perletakan khusus dengan alasan keamanan. Ruang ini paling mendapatkan perhatian pada setiap pembangunan bank.
5. Ruang arsip

Terdapat dua macam ruang arsip, yaitu ruang arsip tahan api dan ruang arsip biasa. Ruang arsip tahan api merupakan tempat penyimpanan arsip-arsip yang sangat penting atau rahasia, sehingga diperlukan perlakuan keamanan seperti pada ruang khasanah. Sedangkan ruang arsip biasa, yang merupakan tempat penyimpanan arsip-arsip administratif tidak memerlukan perlakuan yang begitu ketat.
6. Ruang pimpinan

Ruang ini merupakan ruang privat khusus, dimana pimpinan memerlukan ketenangan dan konsentrasi pada pekerjaannya. Maka yang diperlukan adalah perlakuan khusus pada perencanaan akustiknya untuk meredam suara dari luar. Namun pada sisi lain kemungkinan sering menerima konsultasi dari bawahannya, sehingga diperlukan akses yang mudah.
7. Ruang rapat

Ruang ini mewadahi kegiatan privat yaitu rapat, yang tidak setiap hari diadakan. Namun karena mewadahi kapasitas yang banyak diperlukan dimensi ruang yang luas dan lapang.

4.6. Analisis Penampilan Bentuk dan Ekspresi Bangunan

Bentuk dan ekspresi bangunan merupakan transformasi pertama yang dilihat dalam kaitannya dengan tipologi bangunan dan konsep spesifik yang akan digunakan. Dalam konsistensi konsepnya bentuk dan ekspresi tersebut akan berimplikasi pada pengolahan tata ruang luar dan tata ruang dalam, bahkan sampai ke hal yang lebih kecil.

Bisnis perbankan adalah bisnis yang didasarkan pada kepercayaan. Untuk membangun kepercayaan publik ini maka dengan berbagai cara bank berusaha menampilkan kesan sebaik-baiknya. Penampilan bentuk dan ekspresi bangunan pada Kantor bank BPD DIY cabang Senopati mencerminkan karakter sebagai berikut ;

- Ekspresi kekokohan : bank harus dapat menjamin keamanan nasabah baik keamanan uang nasabah maupun keamanan nyawa nasabah.
- Ekspresi formal dan agung : sebagai perusahaan daerah bank harus sesuai dengan aturan yang ada dan sebagai bank kebanggaan nasabah maupun masyarakat.
- Ekspresi keterbukaan : dimaksudkan kejujuran dan keterbukaan pihak bank terhadap nasabah.
- Ekspresi kesinambungan : bank BPD DIY yang bermotto "Kita berkembang bersama" dengan maksud pihak bank bersama nasabah dan masyarakat ingin berkembang secara bersama-sama.

4.7. Analisa Sistem Struktur Bangunan

Kriteria pemilihan struktur yang mendukung perencanaan Kantor bank BPD DIY cabang Senopati adalah :

- Memenuhi tuntutan bentuk, dimensi bangunan dan ruang yang akan direncanakan
- Ekspresi struktur yang ditampilkan dapat mendukung penampilan bangunan.
- Kemudahan maintenance (perawatan) dan efisiensi kekuatan serta jenis bahan.

Berdasarkan kriteria di atas, sistem struktur yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Sistem struktur utama

- Rangka untuk ruang-ruang bentang lebar dan bebas kolom.
- Dinding pemikul untuk bentuk ruang yang fleksibel.
- Core disesuaikan dengan tuntutan bentuk khusus ruang.

2. Sistem struktur atap

- Rangka baja untuk ruang-ruang berbentang lebar
- Rangka kayu untuk ruang-ruang berbentang pendek
- Cor beton bertulang untuk ruang-ruang yang membutuhkan atap datar.

3. Sistem struktur pondasi

- Pondasi merata batu kali digunakan untuk beban kecil dan beban merata.
- Pondasi footplat digunakan untuk beban besar dan aliran gaya terpusat.
- Pondasi kapal beton bertulang digunakan untuk basement.

4.8. Analisis Sistem Utilitas

a. Jaringan Air Bersih

Sumber air bersih dari sumur dan PDAM. Didistribusikan dengan menggunakan sistem downfeed karena pertimbangan efisiensi penghematan dan maintenance.

b. Jaringan Air Kotor

Dalam jaringan air kotor yang berupa zat padat peletaknya semudah mungkin dapat diambil oleh petugas pengambilan disposal padat. Sedangkan yang berupa zat cair dengan membuat sumur resapan juga bisa memanfaatkan riol kota.

c. Listrik

Jaringan listrik menggunakan sumber dari PLN dan genset sebagai cadangan otomatis apabila PLN padam.

d. Sistem Komunikasi

Komunikasi Internal, komunikasi yang terjadi di dalam bangunan.

- Intercom, individual, komunikasi dua arah
- Pengeras suara, satu arah

Komunikasi Eksternal

- Telepon, untuk komunikasi dua arah
- Telex, komunikasi gelombang radio yang ditangkap dengan sistem perekam tulis
- PABX, sistem (*Privat Automatic Branch Exchange*) untuk pengontrolan hubungan keluar masuk.

e. Fire Protection

Jenis yang digunakan sistem pencegahan berupa alat-alat detector dan kontrol, sistem pemadam kebakaran berupa splinker head dengan memanfaatkan tabung air sebagai cadangan air untuk pemadam dan tabung gas yang diletakkan pada ruang-ruang tertentu.

f. Penangkal Petir

Untuk melindungi bangunan dari petir, maka sistem pengamanannya dengan sistem sangkar faraday yang berupa tiang-tiang penangkal atau split yang dipasang di atap kemudian disalurkan melalui arkade ke dalam tanah.

