

## **REVIEW MASTER PLAN KANTOR KECAMATAN KARTOHARJO KABUPATEN MAGETAN**

**Fauzi Anwar<sup>1</sup>, Machmud Effendy<sup>2</sup>**

<sup>2</sup>Program Profesi Insinyur, Universitas Muhammadiyah Malang, Jl. Raya Tlogomas 246 Malang

Kontak Person:

Fauzi Anwar

Jl. Kelud No. 49 Magetan

E-mail: [fauzi\\_anwar1979@yahoo.com](mailto:fauzi_anwar1979@yahoo.com)

### **Abstrak**

*Pembangunan Kantor Kecamatan Kartoharjo Kabupaten Magetan terus dilakukan dari tahun ke tahun. Kelengkapan bangunan seperti pagar, rumah dinas camat, dan sarana ibadah berupa Musholla dan lain-lain secara bertahap terus dibangun. Tetapi sangat disayangkan, akibat kondisi tanah yang kurang stabil, umur bangunan tidak bisa bertahan sesuai yang direncanakan. Banyak kerusakan-kerusakan yang ditimbulkan sehingga anggaran berikutnya justru tersedot untuk biaya renovasi bangunan yang sampai saat ini juga belum kunjung selesai, sementara banyak fasilitas lainnya yang belum terbangun seperti misalnya pagar samping dan belakang serta yang tidak kalah pentingnya adalah public space yang keberadaannya sangat dibutuhkan untuk keamanan dan meningkatkan pelayanan kepada masyarakat. Tujuan dari review master plan kantor kecamatan ini adalah dengan melakukan perencanaan layout yang efisien dan fleksibel sehingga memberikan kesan yang baik bagi para tamu yang datang untuk mengunjungi kantor.*

**Kata kunci:** Kantor kecamatan, aman, nyaman

### **1. Pendahuluan**

#### **1.1. Latar Belakang**

UU NO. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah telah memberikan harapan baru bagi pemerintah daerah untuk membangun daerahnya sendiri, sehingga para elit politik memberikan kewenangan yang seluas-luasnya kepada daerah untuk menyelenggarakan pemerintahan sendiri melalui wadah otonomi daerah [1]. Kecamatan Karangmojo yang merupakan salah satu kecamatan dengan wilayah terluas di Kabupaten Magetan dimekarkan menjadi dua kecamatan yakni Kecamatan Barat dan Kecamatan Kartoharjo. Untuk mencapai tujuan utama dari program pemekaran wilayah kecamatan ini, pembangunan Kantor Kecamatan Kartoharjo dimulai sekitar tahun 2006 dan diikuti pembangunan infrastruktur-infrastrukturnya beserta sarana serta prasarana penunjang lainnya.

#### **1.2. Identifikasi Masalah**

*Review Master Plan* Kantor Kecamatan ini bertujuan untuk mengidentifikasi tingkat kerusakan bangunan yang ada serta merencanakan fasilitas lain yang dibutuhkan untuk masa kini dan masa mendatang. Diharapkan dengan adanya *Review Master Plan* Kantor Kecamatan ini, bisa membantu pemerintah untuk mengambil kebijakan pembangunan beserta penganggarnya untuk tahun mendatang.

#### **1.3. Lingkup Pembahasan**

Penelitian ini merupakan evaluasi atas *master plan* lama (kondisi *existing*) dengan menghitung tingkat kerusakan bangunan sebagai data fisik, dan tata guna lahan untuk penerapan prinsip-prinsip desain berkelanjutan [2].

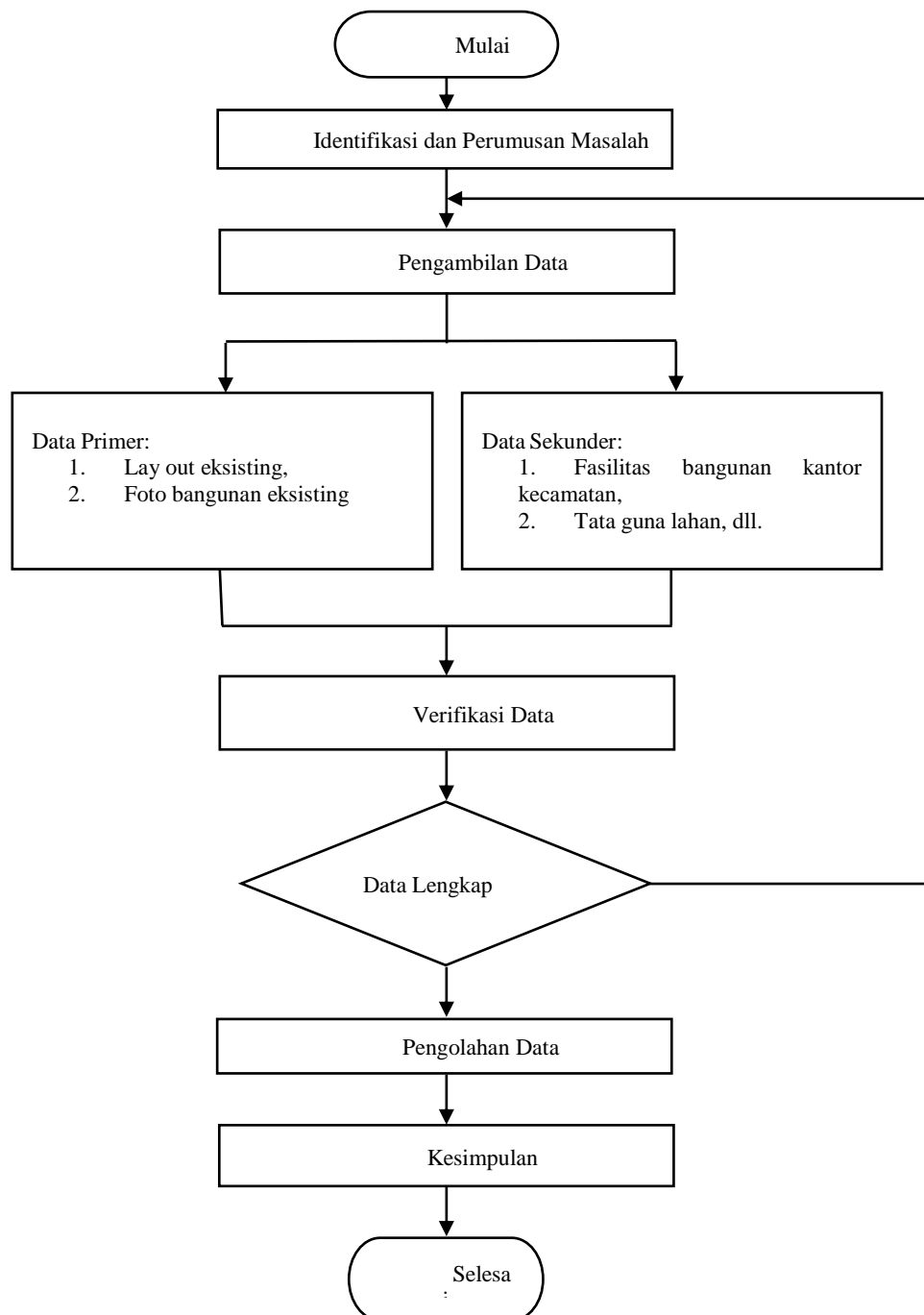
#### 1.4. Tujuan

Tujuan yang ingin dicapai dari *Review Master Plan* Kantor Kecamatan adalah:

- (1) Mengukur tingkat kerusakan bangunan Kantor Kecamatan Kartoharjo, dengan terlebih dahulu mengidentifikasi dan menganalisis komponen-komponennya, dan
- (2) Merumuskan rekomendasi desain perbaikan dan kelengkapan bangunan dan tata guna lahan sehingga kebutuhan masyarakat terakomodir dalam wujud *public space*.

### 2. Metode Penelitian

#### 2.1. Bagan Alir Pelaksanaan Kegiatan Penelitian



Gambar 1 Bagan alir pelaksanaan kegiatan

## 2.2. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan pada Kantor Kecamatan Kartoharjo, di Jl. Karasan, Singgahan, Kartoharjo, Kec. Kartoharjo, Kabupaten Magetan, Jawa Timur 63395.



Gambar 2 Peta lokasi penelitian

## 2.3. Teknik Pengumpulan data

Data yang akan diambil pada riset ini meliputi data fisik, dan tata guna lahan. Data tersebut direncanakan akan diperoleh melalui survey lapang, wawancara dan studi literatur.

Tabel 1 Jenis, bentuk, cara pengambilan dan sumber data

Jenis Data	Bentuk Data	Cara Pengambilan Data	Sumber Data
<b>Aspek Fisik</b>			
Master Plan lama yang mencakup pola dan sirkulasi, ruang luar, karakter lansekap dan arsitektur bangunan, dan ruang terbuka.	Peta, denah, foto, teks	Wawancara, survey	Lapang, pengelola lapang, studi pustaka, pemilik bangunan.
<b>Aspek Tata Guna Lahan</b>			
Kebijakan manajemen tapak, kebijakan mereduksi kendaraan bermotor, aksesibilitas komunitas, dan ketetangaan.	Peta, foto, teks	Wawancara, survey	Lapang, pengelola lapang, studi pustaka, pemilik bangunan.

Bahan dan alat yang direncanakan akan dipergunakan dalam riset dengan judul *Review Master Plan* Kantor Kecamatan Kartoharjo tersaji pada tabel berikut

Tabel 2 Bahan dan alat riset

Bahan	Kegunaan
Peta dasar	Panduan pengambilan, pengolahan data, dan analisis berdasarkan kondisi tapak
Bahan pustaka	Studi kepustakaan
Alat Survei	Kegunaan

Alat tulis	Mencatat hasil pengamatan
Kamera	Mengambil gambar / foto data visual
Meteran	Mengukur jarak dan tinggi bagian bangunan
<b>Pengolah data</b>	<b>Kegunaan</b>
Microsoft word & Excel	Pengarsipan data-data
Google Sketchup 8	Perancangan bangunan
Autocad 2010	Pengolah peta dasar dan gambar arsitektural
Adobe Photoshop	Finishing gambar arsitektur

#### 2.4. Teknik Analisis

Analisis dan pengukuran tingkat kerusakan bangunan berdasarkan Form Sarana dan Prasarana yang dilakukan dengan metode skoring dari kriteria-kriteria yang diukur di dalamnya. Kriteria yang akan dipergunakan untuk menilai terdiri atas 8 kriteria yaitu: (1) Pondasi, (2) Struktur, (3) Atap, (4) Plafon, (5) Dinding, (6) Lantai, (7) Utilitas, dan (8) Finishing. Kriteria-kriteria yang akan digunakan sebagai dasar penilaian tersebut tersaji pada tabel berikut.

Tabel 3 Tabel tingkat kerusakan bangunan

o.	Komponen dan Sub Komponen Bangunan	Bobot		
		Terhadap Seluruh Bangunan	Tingkat Kerusakan	Nilai Kerusakan
		%	%	%
	<b>Pondasi</b>			
	1. Pondasi	12,00 %		
	<b>Struktur</b>			
	1. Kolom dan Balok	21,00 %		
	<b>Atap</b>			
	1. Kuda-kuda	5,50 %		
	2. Gording & Lisplang	2,00 %		
	3. Penutup Atap	4,00 %		
	<b>Plafon</b>			
	1. Rangka Plafon	4,00 %		
	2. Penutup Plafon	5,00 %		
	<b>Dinding</b>			
	1. Batu bata / Batako - Dinding	7,00 %		
	2. Plesteran	3,00 %		
	3. Jendela Kaca	2,50 %		
	4. Daun Pintu	3,00 %		
	5. Kusen	3,00 %		
	<b>Lantai</b>			
	1. Penutup Lantai	10,50 %		
	<b>Utilitas</b>			
	1. Instalasi Listrik	4,00 %		
	2. Instalasi Air	3,00 %		
	3. Drainase / Limbah	1,50 %		
	<b>Finishing</b>			
	1. Finishing Struktur	1,00 %		
	2. Finishing Plafon	3,00 %		
	3. Finishing Dinding	2,50 %		

	4. Finishing Kusen / Daun	2,50 %		
	Jumlah	100,00 %		
Nilai Tingkat Kerusakan				

Hasil analisis dan pengukuran berdasarkan Tingkat Kerusakan Bangunan di atas dijadikan dasar untuk merumuskan sintesis. Pada tahap sintesis akan dilakukan penjumlahan total nilai skoring untuk selanjutnya dapat ditetapkan Nilai Tingkat Kerusakan Bangunan yang diteliti. Level atau tingkat kerusakan bangunan akan dikelompokkan dalam 4 peringkat (lihat Tabel) berikut:

Tabel 4 Peringkat level / tingkat kerusakan bangunan

Peringkat	Persentase
Rusak Ringan	< 30,00 %
Rusak Sedang	30,00 % - 45,00 %
Rusak Berat	45,00 % - 75,00 %
Rusak Total	>75,00 %

Berdasarkan hasil dari perhitungan tersebut akan dirumuskan sintesis atau rekomendasi bagi bangunan untuk tindakan yang dianjurkan demi meningkatkan performa bangunan tersebut. Adapun tindakan yang dianjurkan tertera dalam tabel berikut:

Tabel 5 Tabel Kategori Kerusakan Bangunan

o.	Kategori Kerusakan	Kerusakan yang Terjadi	Tindakan yang Dianjurkan
	Rusak Ringan	1. Dinding retak halus, kerusakan tidak tembus, 2. Plesteran boleh terkelupas, 3. Plafon dan listplang boleh rusak, 4. Tidak ada kerusakan struktural.	Bangunan tidak perlu dikosongkan, hanya perlu perbaikan kosmetik secara arsitektural agar daya tahan bangunan tetap terpelihara.
	Rusak Sedang	1. Dinding partisi retak tembus atau roboh sebagian, 2. Bagian struktural (kolom, balok, kuda-kuda) mengalami kerusakan tetapi masih dapat diperbaiki, 3. Dinding struktural (bangunan tanpa kolom dan balok) mengalami kerusakan yang masih dapat diperbaiki.	Bangunan perlu dikosongkan dan boleh dihuni kembali setelah dilakukan perbaikan dan perkuatan untuk dapat menahan beban gempa.
	Rusak Berat	1. Dinding retak tembus dan mengalami perubahan bentuk atau miring, 2. Bagian struktural (kolom, balok, kuda-kuda) mengalami kerusakan yang tidak dapat diperbaiki, 3. Dinding struktural (bangunan tanpa kolom dan balok) mengalami kerusakan yang tidak dapat diperbaiki, 4. Pondasi amblas / retak / bergeser.	Bangunan harus dikosongkan atau dirobohkan.
	Rusak Total	Bangunan roboh total.	Bangunan harus dibersihkan dan dibangun kembali.

### 3. Hasil dan Pembahasan

#### 3.1. Zoning dan Aksesibilitas Kantor Kecamatan Kartoharjo

(1) Eksisting

(a) Kantor Kecamatan Kartoharjo mempunyai 2 (dua) buah pintu masuk utama yang berada di sebelah timur dan sebelah barat tapak. Dalam perkembangannya, pengunjung lebih cenderung masuk melalui pintu barat karena hanya dari pintu inilah khususnya kendaraan roda 4 bisa langsung parkir di halaman kantor kecamatan. Sedangkan pintu timur hanya bisa diakses oleh kendaraan roda 2 maupun secara insidental sebagai pintu keluar roda 4.

(b) Pembagian zoning tapak kantor kecamatan adalah sebagai berikut:

(i) Area Publik : Halaman, Area parkir, Musholla, KM/WC

(j) Area Semi Publik : Pendopo kecamatan / Aula, Ruang pelayanan umum dan rekam KTP

(k) Area *Private*:

- Ruang Subbag Umum & Kepegawaian, Subbag Keuangan
- Ruang Sekretaris Kecamatan (Sekcam)
- Ruang Seksi Kesejahteraan Sosial dan Seksi Ketentraman & Ketertiban
- Ruang Camat & KM/WC
- Ruang Unit Pengelola Kegiatan (UPK) PNPM Perdesaan
- Ruang Seksi Pemberdayaan Masyarakat & Desa dan Seksi Tata Pemerintahan
- Ruang Dinas Instansi
- Ruang Gudang
- Ruang KM/WC
- Rumah Dinas Camat

(2) Rencana



Gambar 3 Site Plan Kantor Kecamatan Kartoharjo

(a) Oleh karena pintu utama sebelah timur yang berdasarkan pengamatan kurang berfungsi secara maksimal, Kantor Kecamatan Kartoharjo sebaiknya direncanakan memakai 1 (satu) buah pintu masuk utama yang berada di sebelah barat tapak, sedangkan pintu sebelah timur dipergunakan sebagai pintu cadangan untuk akses parkir kendaraan roda 2 yang akan ke Ruang Pelayanan. Sedangkan di sebelah barat tetap diberi akses ke UPTD Dinas TPHPKP, ke Puskesmas dan Polsek Kartoharjo.

(b) Area Publik perlu diolah lagi agar lebih terbuka dengan penambahan beberapa fasilitas sebagai berikut:

(i) Lapak PKL



Gambar 4 Area Lapak PKL

(j) Lapangan basket mini



Gambar 5 Lapangan basket mini

(k) Area tempat duduk



Gambar 6 Area tempat duduk

(l) ATM Corner



Gambar 7 ATM Corner

(m) Parkir roda 2



Gambar 8 Parkir roda 2

(n) Parkir sepeda



Gambar 9 Parkir sepeda

- (c) Area Semi Publik tetap dipertahankan seperti semula akan tetapi parkir pegawai kecamatan dipindah ke belakang Gedung Kantor Pelayanan.
- (d) Untuk menjaga keamanan dan kenyamanan Area Private perlu dibuatkan dinding pemisah berupa pagar dari bata expose, roster minimalis atau bahan lain yang dirasa mempunyai nilai artistik. Demikian halnya batas lahan sebelah timur dan sebelah selatan perlu dibuatkan pagar keliling.



- (e) Untuk menghubungkan gedung Kantor Pelayanan dan Bangunan Pendopo perlu dibuatkan pergola[3].

### 3.2. Analisis tingkat kerusakan pada komponen / sub komponen bangunan

Tabel 6 Tingkat kerusakan bangunan

o.	Komponen dan Sub Komponen Bangunan	Bobot		
		Terhadap Seluruh Bangunan %	Tingkat Kerusakan %	Nilai Kerusakan %
	<b>Pondasi</b>			
	1. Pondasi	12,00 %	25,00 %	3,00 %
	<b>Struktur</b>			
	1. Kolom dan Balok	21,00 %	25,00 %	5,25 %
	<b>Atap</b>			
	1. Kuda-kuda	5,50 %	10,00 %	0,55 %
	2. Gording & Listplang	2,00 %	50,00 %	1,00 %
	3. Penutup Atap	4,00 %	100,00 %	4,00 %
	<b>Plafon</b>			
	1. Rangka Plafon	4,00 %	100,00 %	4,00 %
	2. Penutup Plafon	5,00 %	100,00 %	5,00 %
	<b>Dinding</b>			
	1. Batu bata / Batako - Dinding	7,00 %	15,00 %	1,05 %
	2. Plesteran	3,00 %	15,00 %	0,45 %
	3. Jendela Kaca	2,50 %	100,00 %	2,50 %
	4. Daun Pintu	3,00 %	100,00 %	3,00 %
	5. Kusen	3,00 %	100,00 %	3,00 %
	<b>Lantai</b>			
	1. Penutup Lantai	10,50 %	100,00 %	10,50 %
	<b>Utilitas</b>			
	1. Instalasi Listrik	4,00 %	100,00 %	4,00 %
	2. Instalasi Air	3,00 %	100,00 %	3,00 %
	3. Drainase / Limbah	1,50 %	100,00 %	1,50 %
	<b>Finishing</b>			
	1. Finishing Struktur	1,00 %	100,00 %	1,00 %
	2. Finishing Plafon	3,00 %	100,00 %	3,00 %
	3. Finishing Dinding	2,50 %	100,00 %	2,50 %
	4. Finishing Kusen / Daun	2,50 %	100,00 %	2,50 %
	Jumlah	100,00 %		
	Nilai Tingkat Kerusakan			60,80%

## 4. Kesimpulan dan Saran

### 4.1. Kesimpulan

Berdasarkan pengolahan dan analisis data yang sesuai dengan perumusan masalah maupun tujuan penelitian, maka dalam penelitian ini dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

- Berdasarkan analisis yang mengacu pada perhitungan persentase tingkat kerusakan bangunan masuk kategori rusak berat dengan nilai tingkat kerusakan sebesar 60,80 %.
- Belum adanya pagar keliling kantor kecamatan menyebabkan tingkat keamanan dan kenyamanan penghuni kantor menjadi tidak terjamin.

- c) Sistem zoning eksisting pada prinsipnya sudah cukup baik, akan tetapi perlu ditindaklanjuti dengan sarana dan prasarana pendukung yang dibutuhkan.
- d) Kondisi tanah di kawasan kantor kecamatan Kartoharjo dan sekitarnya termasuk kategori tidak stabil dan bisa berpengaruh pada umur bangunan.

#### 4.2. Saran

Sesuai kesimpulan di atas, maka saran yang bisa diberikan antara lain:

- a) Agar dilakukan penyelidikan tanah yang lebih detail untuk menentukan sistem konstruksi yang tepat untuk bangunan pada daerah dengan kondisi tanah yang tidak stabil.
- b) Vegetasi yang ditanam di kantor kecamatan Kartoharjo diupayakan jenis tanaman pengusir serangga maupun binatang berbahaya.
- c) Mempertahankan sistem zoning sesuai eksisting tetapi agar faktor keamanan dan kenyamanan diperlukan beberapa hal berikut ini:
  - Pembuatan pagar keliling kantor kecamatan,
  - Pembuatan pagar pembatas antara zona publik / semi publik dengan zona private.
  - Merubah system two gate menjadi system one gate untuk masuk ke kawasan kantor kecamatan.
  - Mengolah zona publik dengan menambah beberapa fasilitas yang dibutuhkan baik oleh pengguna maupun masyarakat.

#### Referensi

- [1] A. Batinggi and B. Ahmad, "Pengertian pelayanan Umum dan Sistem Manajemen," *Manajemen Pelayanan Umum*, pp. 1-32, 2014.
- [2] C. FRANCIS DK, "Arsitek: bentuk, ruang, dan tatanan," ed: [https://ia800804.us.archive.org/3/items/Buku\\_Arsitektur/1682\\_Arsitektur ...](https://ia800804.us.archive.org/3/items/Buku_Arsitektur/1682_Arsitektur...), 2008.
- [3] H. M. Rubenstein, *guide to site and environmental planning*: Wiley, 1987.