

## 1. PENDAHULUAN

Laporan dibuat untuk memenuhi persyaratan kelulusan dan sebagai pelengkap dan pertanggungjawaban gambar perancangan proyek “Pusat Mobil Suzuki di Malang”, pada Tugas *Akhir* Periode XLVI di Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Jurusan Arsitektur Universitas Kristen Petra Surabaya. Adapun latar belakang dari proyek yang telah dibuat adalah seperti dijelaskan dibawah ini.

Akhir-akhir ini Agen Tunggal Pemegang Merk (ATPM) di Indonesia berlomba-lomba mengeluarkan mobil dengan model yang baru. Mereka berusaha mendongkrak penjualannya dengan mengeluarkan model-model baru yang diminati pasar. Hal ini juga didorong dengan adanya permintaan pasar yang semakin mendesak.

Dengan adanya persaingan dagang antar merk-merk kendaraan yang ada di Indonesia, maka sebaiknya harus dipikirkan bagaimana caranya untuk menarik konsumen yang lebih banyak lagi, guna mempertahankan kondisi prosentase pasar yang telah diraih selama ini. Maka dari itu pihak ATPM diharapkan mampu menyediakan suatu pusat belanja dan perawatan serta perbaikan bagi pecinta otomotif di Indonesia.

Berhubung semakin banyak model baru yang dikeluarkan, maka berarti semakin besar pula luasan showroom yang diperlukan. Demikian juga dengan bengkel perawatan dan perbaikan, variasi dan modifikasi, masyarakat sebagai konsumen akan semakin membutuhkan tempat-tempat tersebut untuk memuaskan kebutuhan akan keinginan untuk merawat dan mempercantik penampilan mobilnya. Selain itu, konsumen diharapkan lebih mudah mendapatkan spare part-spare part variasi dan modifikasi ringan maupun berat bagi mobilnya.

Pada kenyataannya, sampai saat ini belum ada satupun sarana yang menyediakan fasilitas-fasilitas seperti tersebut di atas di kota Malang. Pada umumnya ATPM-ATPM hanya menyediakan fasilitas penjualan dan purna jual saja tanpa dilengkapi dengan layanan variasi dan modifikasi bagi produk mereka sendiri. Kalaupun itu ada, hanya terbatas pada spare part variasi dan modifikasi

yang ringan dan sederhana saja. Untuk memperoleh spare part lainnya biasanya konsumen harus mengunjungi tempat penjualan khusus yang menyediakan barang-barang tersebut. Dan bertolak dari hal tersebut, maka muncullah pemikiran untuk mewujudkan semua kebutuhan konsumen tersebut dalam satu tempat atau lokasi.

### **1.1 Tujuan dan sasaran proyek**

Tujuan perencanaan dan perancangan Pusat Mobil Suzuki di Malang ini adalah memberi kemudahan bagi konsumen dalam memperoleh pelayanan perawatan dan perbaikan mobilnya, serta menyediakan fasilitas untuk modifikasi mobil yang sekarang ini semakin dicari dan diminati oleh kawula muda dan pecinta otomotif

Dengan adanya pusat mobil ini, maka diharapkan mampu memberi manfaat lebih bagi konsumen yaitu :

- Adanya tempat bagi calon konsumen untuk melihat-lihat dan membandingkan spesifikasi antar model yang ada.
- Adanya tempat bagi calon konsumen untuk merawat dan menjaga agar mobilnya tetap dalam kondisi yang prima.
- Adanya tempat bagi pehobi modifikasi untuk mempercantik penampilan mobilnya.

Sedangkan sasaran dan lingkup pelayanan dari Pusat Mobil Suzuki di Malang ini adalah sebagai berikut :

- Memberi lapangan kerja baru bagi masyarakat yang masih pengangguran.
- Meningkatkan mutu pelayanan terhadap konsumen dengan pengelolaan dan manajemen yang lebih profesional.
- Memudahkan para pecinta modifikasi untuk melihat-lihat dan membeli variasi maupun spare part kompetisi yang diinginkan dan dapat langsung dipasang pada mobil sesuai dengan perjanjian sebelumnya.

### **1.2 Metode pengumpulan data**

Pada proyek ini, data-data diperoleh dari beberapa media dan nara sumber yang terpercaya, antara lain :

- Studi kepustakaan atau studi literature

Pengenalan masalah yang akan dianalisa dengan mencari informasi dari buku-buku yang berkenaan dengan bangunan perdagangan / jasa, penjualan mobil, bengkel, proses desain, dan teori perancangan.

- Studi lapangan / survey

Dilaksanakan dengan cara melakukan pengamatan langsung pada bangunan-bangunan perdagangan dan jasa lain yang memiliki kemiripan fungsi dan aktifitas dengan proyek yang akan dirancang. Dalam hal ini adalah survey ke Perdana Motor, PT KIA Mobil Indonesia, Irama Motor, Cobra Motor, Sentral Motor, JMG (Juanda Motor Group), dan Sharon Motor. Kesemuanya itu berada pada lokasi di kota Malang.

- Wawancara

Wawancara dilakukan dengan personil-personil yang bekerja pada bangunan yang memiliki kemiripan fungsi dan aktifitas dengan proyek yang akan dirancang. Dan wawancara dengan personil yang memiliki pengetahuan mengenai proyek yang akan dirancang secara fisik dan non fisik.

- Studi perbandingan

Studi ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui sistem-sistem yang dipakai pada tempat penjualan mobil, bengkel, serta tempat penjualan berbagai macam variasi dan spare part modifikasi, baik itu sistem sirkulasi kendaraan, barang, orang, maupun sistem manajemen perusahaan itu sendiri. Dari hasil studi banding di atas maka dapat diperoleh gambaran yang jelas dan benar tentang bagaimana seharusnya sebuah pusat mobil dapat dibangun.

### 1.3 Tinjauan proyek

#### 1.3.1 Pengertian judul

Judul proyek yang dipilih adalah “Pusat Mobil Suzuki di Malang”.

Berikut ini pengertian beberapa kata yang ada pada judul proyek :

- Pusat

Pokok pangkal atau yang jadi pupumpunan; sesuatu yang jadi sasaran perhatian; tempat yang terutama untuk melakukan perdagangan. (Kamus Umum Bahasa Indonesia, PN Balai Pustaka, Jakarta 1976)

Sesuatu yang menjadi penyatuan pada satu tempat. (Ensiklopedia Indonesia)

- Mobil

Kereta bermotor; mudah bergerak atau digerakkan. (Kamus Umum Bahasa Indonesia, PN Balai Pustaka, Jakarta 1976)

Kendaraan darat yang membawa mesin penggeraknya sendiri, terdiri dari basis yang dipasang berpegas pada roda, motor, dan alat transmisi gerak, karoseri dan dilengkapi dengan alat pembantu lainnya seperti rem, alat pengemudi, penerang, dan lainnya. Mesin penggeraknya terdiri dari motor bensin dua langkah atau empat langkah atau motor diesel. (Ensiklopedia Indonesia, Penerbitan Buku Ichtisar Baru – Van Hoeve, Jakarta, 1983)

- Suzuki

Merupakan salah satu nama merk mobil (kendaraan) yang berasal dari Jepang.

- Malang

Merupakan salah satu nama kota di Jawa Timur, yang terletak kurang lebih 90 km arah Selatan dari kota Surabaya.

- Kesimpulan :

Suatu tempat yang disediakan oleh ATPM bagi konsumennya untuk pelayanan informasi model-model baru, bengkel perawatan dan perbaikan, serta variasi dan modifikasi, yang berada pada kota Malang.

### 1.3.2 Aspek-aspek kelayakan proyek

Berdasarkan hasil studi kelayakan yang telah dilakukan selama proses pengerjaan tugas akhir ini, maka penulis menganggap bahwa proyek **ii** layak dibangun dengan mempertimbangkan beberapa aspek seperti yang tertulis di bawah ini :

- Aspek peningkatan pelayanan terhadap konsumen

Keberadaan proyek dapat mewujudkan sasaran peningkatan pelayanan dari ATPM terhadap konsumen dan calon konsumennya. Hal ini terlihat dari tujuan awal didirikannya pusat mobil **ii**. Adapun tujuan didirikannya pusat mobil **ii** yaitu memberi kemudahan bagi calon konsumen dalam mendapatkan informasi-informasi terbaru mengenai produk mobil yang akan mereka pilih, memberi kemudahan bagi konsumen dalam memperoleh pelayanan perawatan dan

perbaikan mobil, serta menyediakan fasilitas untuk modifikasi mobil yang sekarang ini semakin dicari dan diminati oleh kawula muda dan pecinta otomotif di Indonesia pada umumnya dan di kota Malang khususnya.

- Aspek peningkatan lapangan kerja bagi masyarakat

Keberadaan proyek dapat mewujudkan sasaran peningkatan jumlah lapangan kerja bagi masyarakat yang membutuhkan. Dengan adanya proyek ini maka terbukalah lapangan kerja baru, dan hal ini merupakan sumber penghasilan baru bagi mereka yang belum mendapatkan pekerjaan. Dengan adanya sumber penghasilan ini, maka secara langsung maupun tidak langsung akan ikut berperan dalam meningkatkan taraf hidup masyarakat. Hal ini mempunyai sisi yang positif bagi kemajuan negeri ini.

## **1.4 Pendekatan permasalahan**

### **1.4.1 Batasan dan anggapan**

Batasan yang ditentukan dalam perancangan proyek Pusat Mobil Suzuki di Malang **ini** adalah :

- Lokasi di daerah Jl. Letjen Sutoyo, berseberangan dengan Mitra II Departement Store, yang merupakan daerah yang cukup ramai lalu lintas maupun sirkulasi manusianya. Lokasi ditentukan di kota Malang dengan pertimbangan bahwa kota Malang belum mempunyai pusat mobil merk apapun, dan juga melihat bahwa pertumbuhan otomotif di kota Malang berkembang dengan cukup pesat. Dalam proses pembangunannya banyak penyesuaian dengan RDTRK beserta Perda yang ada.
- Pembangunan proyek ini dibiayai oleh ATPM (swasta), bekerja sama dengan pihak Suzuki Internasional, sehingga tidak ada kesulitan yang berarti dalam hal penyediaan dana.
- Lahan yang digunakan dalam proyek **ini** adalah lahan yang memang disediakan untuk fasilitas perdagangan dan jasa dengan tujuan untuk mengadakan suatu pusat mobil yang terletak di kota Malang.
- Proyek ini dibangun sekaligus (tidak bertahap) dan tidak direncanakan untuk berkembang dengan pemikiran bahwa proyek ini terletak di daerah yang cukup berkembang dimana harga tanah sudah relatif tinggi, sehingga segala potensi

yang ada dalam lahan harus dimanfaatkan secara optimal dan seefisien mungkin dalam menjalankan fungsinya.

- Sebagai sebuah pusat mobil, proyek ini tidak berorientasi pada keuntungan semata, dana yang dipakai adalah dana yang diperoleh dari pusat (internasional), sehingga faktor pengembalian modal merupakan hal yang diutamakan dan penekanan lebih pada kemudahan konsumen dalam memperoleh pelayanan perawatan dan perbaikan serta fasilitas untuk modifikasi mobil yang lengkap.
- Keberadaan Pusat Mobil Suzuki di Malang ini ditetapkan sebagai proyek yang berdiri sendiri terhadap proyek yang ada di sekitarnya.
- Program ruang dan data-data lain yang diperoleh berpedoman pada hasil survey lapangan, wawancara, analisis selama studio Tugas Akhir, dan studi literature.

#### 1.4.2 Lingkup pelayanan

Pusat Mobil Suzuki ini memberikan wadah bagi konsumen untuk memperoleh informasi yang benar dan jelas mengenai spesifikasi suatu produk dari Suzuki, juga menyediakan tempat bagi pecinta modifikasi untuk melihat-lihat dan membeli variasi maupun spare part kompetisi yang diinginkan.

Proyek ini juga bertujuan untuk meningkatkan pelayanan terhadap konsumen dengan pengelolaan yang professional dan manajemen yang baik. Selain itu, proyek ini juga menyediakan lapangan kerja baru bagi masyarakat yang masih pengangguran, ataupun yang sedang mencari pekerjaan.

### 1.5 Studi kapasitas

Sesuai dengan perkiraan awal dari perencanaan proyek ini, jumlah pegawai yang bekerja berjumlah 164 orang, dengan perincian sebagai berikut :

- |                    |                            |
|--------------------|----------------------------|
| • Direktur utama   | 1 orang                    |
| • Wakil direktur   | 1 orang                    |
| • Sekretaris       | 2 orang                    |
| • Kepala Bagian    | 5 orang                    |
| • Staff (total)    | 45 orang                   |
| • Keamanan (total) | 32 orang (4 orang per pos) |
| • Mekanik mesin    | 12 orang                   |

- Mekanik AC 12 orang
- Mekanik bodi repair 12 orang
- Bagian audio 12 orang
- Bagian bumper-spoiler 12 orang
- Bagian kaki-kaki 12 orang
- Bagian lain-lain 6 orang

Sedangkan jumlah mobil yang mampu ditampung adalah 58 mobil, dengan perincian sebagai berikut :

- Bengkel mesin 14 mobil
- Bengkel AC 6 mobil
- Bengkel bodi repair 10 mobil
- Audio 4 mobil
- Body kit 4 mobil
- Kaki-kaki 8 mobil
- Salon mobil 4 mobil
- Cuci mobil 4 mobil
- Lain-lain 4 mobil

## 1.6 Lokasi tapak

### 1.6.1 Kriteria lokasi

Lokasi yang dipilih untuk proyek ini yaitu di daerah Malang, Jawa Timur. Malang adalah kota terbesar kedua setelah Surabaya di Jawa Timur yang merupakan juga kota yang sedang berkembang dengan peminat otomotif yang cukup tinggi.

Ditinjau dari faktor persyaratan tapak, lokasi tapak sangat mendukung untuk kegiatan perdagangan besar seperti yang akan direncanakan, karena lingkungan sekitar tapak memang mempunyai **jenis** kegiatan yang relatif sama dengan kegiatan proyek yang dipilih, sehingga mempunyai potensi yang mendukung semua kegiatan intern proyek itu sendiri.

### I.6.2 Lokasi proyek

Terletak pada jalan arteri sekunder yaitu Jl. Letjen Sutoyo (untuk lebih jelasnya lihat lampiran, lokasi, dan situasi). Dengan data tapak sebagai berikut :

- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) : 60%
- Koefisien Luas Bangunan (KLB) : --%
- Ketinggian bangunan : maksimal 5 lantai
- Garis Sempadan Bangunan (GSB)
  - Sebelah Utara : 6 meter
  - Sebelah Timur : 18 meter
  - Sebelah Selatan : 10 meter
  - Sebelah Barat : 4 – 6 meter

Adapun keuntungan dan kelebihan dari tapak adalah :

- Kawasan Jl. Letjen Sutoyo adalah kawasan perdagangan yang ramai.
- Pencapaian ke lokasi tapak relatif mudah karena banyak dilalui **kendaraan** angkutan kota dari berbagai jurusan.
- Lokasi lahan dekat dengan **landmark** daerah tersebut.
- Kondisi fisik lahan mempunyai topografi yang tidak berkontur, sehingga **cocok** apabila diperuntukkan bagi bangunan bengkel mobil.