



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang

1.1.1 Latar belakang pengadaan proyek

Propinsi Lampung merupakan propinsi yang memiliki letak strategis karena wilayahnya terletak diujung pulau sumatra bagian selatan, yang merupakan pintu gerbang menuju pulau Sumatra dari pulau Jawa. Propinsi Lampung menjadi penghubung utama lalu-lintas pulau Sumatra dan pulau jawa maupun se-baliknya. Sejak berdirinya, propinsi Lampung berupaya meningkatkan potensi alam yang ada. pembangunan daerah dilakukan melalui perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan pembangunan yang lebih terpadu dan terarah agar sumberdaya yang ada dapat dimanfaatkan secara efektif dan efisien.

Terjadinya disparitas pembangunan antara pusat kota (Bandar Lampung) dengan wilayah-wilayah di sekitarnya. Menurut Hukum Minimum *Leibig*, kinerja perkembangan yang buruk pada satu wilayah akan menjadi kendala dalam perkembangan wilayah secara keseluruhan. Dalam jangka panjang ketertinggalan satu wilayah akan mengancam eksistensi wilayah lain yang memiliki kinerja perkembangan baik. Untuk itu keberimbangan pembangunan sangat penting diperhatikan agar pencapaian kinerja pembangunan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dapat lebih optimal, sehingga diperlukan upaya-upaya untuk meningkatkan keberimbangan, sinkronisasi dan kesinergian pembangunan.

Terdapat beberapa daerah yang memiliki potensi ekonomi yang cukup baik, namun belum terlayani oleh prasarana jalan/jembatan, sehingga daerah tersebut menjadi daerah terisolir. Beberapa daerah tersebut antara lain Kabupaten Tanggamus, Kabupaten Tulang Bawang (dari Sp.Penawar hingga Rawa Jitu sepanjang $\pm 61,05$ km), Kabupaten Way Kanan, serta Kabupaten Lampung Barat.

Kabupaten Tulang Bawang dengan ibukota Menggala merupakan pemekaran dari kabupaten Lampung Utara. melihat perkembangannya, Tulang Bawang



memiliki potensi yang besar dalam perkembangan sektor ekonomi. Ini didukung dari berbagai usaha antara lain pertanian, perikanan dan perkebunan. Sampai saat ini Tulang Bawang tercatat sebagai penghasil komoditas unggulan yang bertarap nasional dan internasional disektor perkebunan antara lain, sawit, kelapa, karet, tebu. Dan disektor perikanan Tulang Bawang-Lampung juga tercatat sebagai sentra budidaya udang terbesar di Indonesia bahkan di Asia.

Dari berbagai sektor yang menjadi tulang punggung perekonomian di Tulang Bawang, sektor industri memegang peranan yang cukup penting. Kehadiran perusahaan besar disamping kecil lainnya sangat berperan dalam menggerakkan roda perekonomian di daerah ini. Dalam perkembangannya, Tulang Bawang menjadi kabupaten yang memiliki persentase kemajuan yang signifikan, ini dapat dilihat dari minat masyarakat Tulang Bawang untuk membeli kendaraan (khususnya mobil) sebagai alat transportasi yang mendukung mobilitas kerja.

Dari fakta yang terjadi saat ini, di kabupaten Tulang Bawang mulai terlihat berdirinya *Showroom* mobil yang ada disepanjang jalan Lintas timur yang menjadi pusat kegiatan perdagangan dan perekonomian di kabupaten Tulang Bawang-Lampung. sebagian besar *Showroom* yang ada di sepanjang jalan Lintas timur menggunakan sistem sewa.



Gambar 1.1 *Showroom* mobil
Sumber: Dokumentasi Penulis

Tulang Bawang merupakan salah satu kabupaten yang di rencanakan oleh badan perencanaan daerah propinsi Lampung sebagai kabupaten yang memiliki fasilitas *Showroom* dan jasa. Dalam menata tumbuh kembangnya kabupaten Tulang Bawang, perlu meningkatkan aksesibilitas dan mengoptimalkan



pemanfaatan ruang kawasan yang efektif serta dapat meningkatkan produktifitas sektor-sektor kawasan tersebut.

Dari kondisi dan realita yang ada dapat ditarik kesimpulan bahwa, untuk memberikan kemudahan fasilitas kepada masyarakat, khususnya yang ada di kabupaten Tulang Bawang-Lampung. Maka, perlu diberikan sarana infrastruktur Pusat *Showroom* Otomotif sebagai kantor sewa yang mewadahi fungsi-fungsi tersebut, sehingga investor dan pengusaha dapat memakainya untuk memamerkan dan menjual produk Otomotifnya kepada konsumen.

Dalam menghadirkan sarana tersebut, sebaiknya terjadi hubungan timbal-balik yang memberi keuntungan dari sisi konsumen maupun investor/Pengusaha. Dari sisi konsumen, hendaknya Pusat *Showroom* Otomotif menjadi tempat yang menarik untuk dikunjungi baik sebagai tempat untuk melihat dan memilih serta melakukan transaksi, sedangkan dari sisi investor keuntungan yang diharapkan tentunya Pusat *Showroom* Otomotif menjadi tempat usaha yang *efektif* dan *efisien* dalam mendirikan usaha. Dalam menghadirkan perencanaan dan perancangan sarana infrastruktur bangunan Pusat *Showroom* Otomotif hendaknya mudah untuk dipahami dan dimengerti serta mempunyai daya tarik (*Atraktif*), sehingga pesan yang disampaikan melalui wujud bangunan dapat diterima dengan baik. dalam hal ini pengunjung merasa nyaman serta aman dari segi aksesibilitas dan visual serta dapat menikmatinya untuk melakukan aktivitas sekaligus sebagai sarana untuk rekreasi.

1.1.2 Latar belakang permasalahan

Pada dasarnya fungsi *Showroom* adalah tempat yang di desain untuk memamerkan barang atau produk yang ditawarkan kepada konsumen. Sedangkan kantor sewa adalah suatu bangunan yang didalamnya terjadi interaksi bisnis dengan pelayanan serta profesional. Didalamnya terdiri dari ruang-ruang dengan fungsi yang sama yaitu fungsi kantor dengan status pemakai sebagai penyewa atas ruang yang digunakan”.(*Hunt 1980, hal 381, ditulis ulang oleh Nur Cahya Sutikna*).



Dalam pengadaan proyek Pusat *Showroom* Otomotif, pelaku utama yang ada didalamnya terdiri dari; (Pengunjung) orang yang datang untuk melihat barang dipamerkan dalam pusat *Showroom* Otomotif, (konsumen) orang yang datang dengan tujuan untuk membeli barang yang ditawarkan, (produsen/pengusaha) orang yang mendirikan usaha dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan. Pada hakekatnya Pusat *Showroom* Otomotif diharapkan dapat memberikan tempat yang menampung aktivitas jual-beli dan aktivitas pendukung lainnya. Pada Pusat *Showroom* Otomotif ini berbagai aktivitas seperti pusat penjualan, Cape, konsultasi Otomotif, pertemuan/ seminar dan pusat pameran mobil yang terwadahi didalamnya.

Dalam buku “*responsive environment*” (Bentley, et al, 1985) kualitas desain di dasarkan pada bagaimana merencanakan bangunan secara efisien untuk kegiatan yang bervariasi, tanggapan desain terhadap iklim, membuat lay out yang aksesibel, membuat desain yang manusiawi, serta membuat desain yang atraktif. Sehingga diperlukan desain yang responsive atau tanggap terhadap pilihan kebutuhan pengguna dalam beraktivitas. Selain itu, kajian Bentley dalam bukunya memberikan penjelasan bagaimana suatu desain dapat mempengaruhi pilihan penggunanya antara lain:

1. *Permeability* (desain akan mempengaruhi seseorang pada ‘kemana orang dapat pergi’ dan ‘kemana tak dapat pergi’.
2. *Variety* (mempengaruhi ‘rentan penggunaan’ yang dimungkinkan.
3. *Legibility* (mempengaruhi kemudahan manusia untuk mengerti kemungkinan ruang yang ditawarkan oleh suatu tempat).
4. *Robustness* (mempengaruhi tingkatan penggunaan suatu tempat untuk tujuan yang berbeda).
5. *Visual appropriateness*(mempengaruhi ‘detail penampilan’ suatu tempat yang membuat manusia ‘sadar’ akan pilihan yang tersedia).
6. *Richness* (mempengaruhi manusia untuk ‘pengalaman-pengalaman sensori’).



7. *Personalisation*(mempengaruhi manusia bagaimana memberikan cirri-ciri suatu tempat).

Melalui Pusat *Showroom* Otomotif di kabupaten Tulang Bawang-Lampung, kebutuhan ruang yang menarik dan memiliki nilai ekonomis yang tinggi harus diwadahi dalam wadahnya. Rancangan wadah tersebut terlihat pada pengolahan elemen tata letak dan tata rupa ruangnya, tampilan dan tata ruang dalam bangunan mampu memberikan dan menciptakan ruang yang atraktif¹ dan efisien². *legibility* dan *visual appropriatness* Bentley digunakan sebagai pendekatan dalam pengolahan tata letak dan tata rupa ruang karena memiliki kajian tentang karakter ruang yang atraktif dan efisien. *Legibility* merupakan pendalaman ruang yang gunakan untuk mendapatkan kualitas ruang yang efektif, sedangkan *visual appropriatness* di gunakan untuk mendapatkan tampilan bangunan yang atraktif.

Penataan tata letak dan tata rupa bangunan Pusat *Showroom* Otomotif di kabupaten Tulang Bawang lampung pendekatan *legibility* dan *visual appropriatness* merupakan perpaduan antara wujud bangunan yang atraktif dan ruang-ruang kantor yang efisien, melalui pengolahan tata letak dan tata rupa bangunan. Sehingga, nantinya diharapkan proyek ini dapat menjadikan kabupaten Tulang Bawang menjadi kabupaten yang mandiri dan mempunyai karakter kawasan yang mampu mengakomodasi kepentingan-kepentingan Otomotif, disamping itu tujuan dari badan perencanaan pembangunan daerah akan tercapai.

1.2 Rumusan Masalah

Bagaimana wujud Pusat *Showroom* Otomotif di kabupaten Tulang Bawang-Lampung yang atraktif-efisien melalui pengolahan Tata letak dan Tata rupa bangunan melalui pendekatan *legibility* dan *visual appropriatness* Bentley?

¹ Hasan alwi, *kamus besar bahasa indonesia*, balai pustaka, jakarta, 2000, hlm 75.

² Hasan alwi, *kamus besar bahasa indonesia*, balai pustaka, jakarta, 2000, hlm 284.



1.3 Tujuan dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

- Terwujudnya kabupaten Tulang Bawang-Lampung yang mandiri dan memiliki daya tarik bagi pengunjung dan/ konsumen Otomotif serta pengusaha dan/ produsen dengan adanya Pusat *Showroom* Otomotif yang atraktif-efisien melalui pengolahan Tata letak dan Tata rupa bangunan.

1.3.2 Sasaran

- Terwujudnya suatu rancangan Pusat *Showroom* Otomotif di kabupaten Tulang Bawang-Lampung yang mempunyai daya tarik terhadap pengunjung untuk datang melihat serta melakukan transaksi.
- Terwujudnya suatu rancangan Pusat *Showroom* Otomotif di kabupaten Tulang Bawang-Lampung yang dapat memberikan kenyamanan secara visual dan gerak sirkulasi kepada pembeli.
- Terwujudnya suatu rancangan Pusat *Showroom* Otomotif di kabupaten Tulang Bawang-Lampung yang mampu memberikan wadah yang efisien bagi investor dan/ pengusaha yang menyewa.

1.4 Lingkup Studi

1.4.1 Materi studi

Pembahasan akan ditekankan pada tata ruang dalam dan tata ruang luar melalui melalui pengolahan tata letak dan tata rupa ruang yang dapat mengkomunikasikan aktivitas yang ada didalamnya. Dalam mencapai tujuan pembahasan didukung dengan materi-materi mengenai suprasegmen arsitektur yaitu berupa bentuk, jenis bahan, warna bahan, tekstur bahan, ukuran, skala, dan komposisi terhadap elemen-elemen arsitektur, yaitu pembatas ruang, pengisi ruang, dan pelengkap ruang.

1.4.2 Pendekatan studi

Pendekatan yang digunakan dalam pencapaian bangunan yang memberikan suasana atraktif dan efisien adalah dengan melakukan studi



tentang pengolahan tata letak dan tata rupa ruang melalui pendekatan *legibility* dan *visual appropriateness* Bentley. Elemen-elemen tata letak dan tata rupa ruang arsitektural kemudian dianalisis dengan menggunakan teori-teori serta kajian arsitektur sehingga tampilan yang dihasilkan dapat mengekspresikan karakternya dan susunan ruangan menghasilkan ruang yang efisien.

1.5 Metode studi

1.5.1 Pola prosedural

Pola prosedural yang diterapkan berupa metode komparasi. Tahap pertama yang dilakukan adalah melakukan penelusuran studi tentang tata letak dan tata rupa ruang arsitektural yang dapat mengkomunikasikan maksud dan tujuan, pengolahan tata letak serta tata rupa ruang yang sudah diperoleh kemudian dianalisis untuk menjawab permasalahan. Didalam proses analisis tetap dilakukan kajian pustaka lanjutan, hal ini untuk memperoleh data dan informasi yang akan diterapkan sebagai landasan untuk menjawab permasalahan.

1.5.2 Tata langkah(terlampir)

1.6 Sistematika pembahasan

Secara garis besar pembahasan yang akan diuraikan adalah sebagai berikut:

BAB I

Pendahuluan

Berisi tentang pendahuluan dari usulan proyek, yang menjelaskan secara garis besar mengenai latar belakang pengadaan proyek, latar belakang permasalahan, rumusan permasalahan, tujuan dan pembahasan, metoda studi pembahasan yang digunakan dan sistematika pembahasan.

BAB II

Tinjauan kantor sewa dan *Showroom Automotif*

Berisi tentang tinjauan umum kantor dan *showroom*



automotif, pengertian kantor, definisi kantor serta persyaratan kantor

BAB III Pusar Showroom Otomotif di kabupaten Tulang Bawang- Lampung

berisikan mengenai pengertian, tujuan, pelaku, dan berbagai arah kegiatan yang ada dalam Pusat *Showroom* Otomotif, tinjauan umum kondisi fisik dan non fisik Tulangbawang-Lampung.

BAB IV Kajian pustaka

Berisi mengenai penjelasan mengenai *Responsive Environment* dan elemen-elemen yang mendukung untuk menciptakan tata letak dan tata rupa yang atraktif dan efisien dengan pendekatan *legibility* dan *visual appropriatness* Bentley?

BAB V Analisis

Berisi tentang identifikasi, macam kegiatan, pelaku kegiatan, analisis pola kegiatan, analisis hubungan ruang, organisasi ruang, analisis kebutuhan ruang, analisis kebutuhan ruang, analisis besaran ruang, lokasi site, analisis permasalahan, analisis perwujudan ruang yang atraktif dan efisien.

BAB VI Konsep perencanaan dan perancangan

Berisi tentang konsep dasar perencanaan dan perancangan Pusat *showroom* Otomotif center yang diperoleh dari hasil analisis.



Tata langkah

