

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan bahan bangunan di Indonesia dari tahun ke tahun memperlihatkan peningkatan yang cukup tinggi. Hal ini erat kaitannya dengan kegiatan pembangunan fisik yang terus berlangsung, seperti pembangunan jalan, jembatan, pelabuhan, gedung-gedung bertingkat, perumahan, pabrik industri, dan lain sebagainya. Tanda-tanda adanya peningkatan kebutuhan terhadap bahan bangunan tersebut masih akan terus berlangsung pada tahun-tahun mendatang dikarenakan kegiatan pembangunan fisik di Indonesia masih akan terus berlangsung dan meningkat dari waktu ke waktu.

Joko Prayitno mengatakan bahwa persentase bisnis properti lokal pada akhir tahun 2010 diprediksi akan meningkat sekitar 5-6%¹. Di sisi lain, pertumbuhan ekonomi Indonesia pada triwulan ke-2 tahun 2010 meningkat 6,2% dibandingkan tahun 2009 pada fase triwulan yang sama². Faktor flatnya suku bunga acuan dan juga pertumbuhan ekonomi yang positif menjadikan pendukung yang utama bagi berkembangnya sektor properti lokal. Hal ini menunjukkan adanya korelasi antara pertumbuhan bisnis properti dengan pertumbuhan perekonomian Indonesia.

Pertumbuhan bisnis properti di Indonesia menyebabkan para industri material bahan bangunan berlomba-lomba menggarap pangsa pasar setinggi mungkin. Para industri material akan ditantang untuk terus berkreasi menghasilkan produk-produk yang inovatif, sehingga mampu memenuhi keinginan pasar yang terus berkembang seiring perkembangan bisnis properti Indonesia.

¹ <http://www.vibiznews.com/news/business/2010/08/11/negaranegara-dengan-pertumbuhan-sektor-properti-tertinggi-china-nomor-wahid-/>, 18 September 2010, 19.52 WIB

² Badan Pusat Statistik, *Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Triwulan II-2010*, 2010

Gencarnya inovasi produk para industri material bahan bangunan menyebabkan para retail yang akan memperkenalkan produk pada masyarakat kesulitan mengikuti perkembangan produk yang ada, diakibatkan minimnya tempat penampilan dan penyimpanan produk yang memadai. Ditambah lagi, para retail cenderung didominasi oleh toko bahan bangunan tradisional, terlebih di Kota Palembang.

Di Kota Palembang umumnya terdapat dua macam toko bahan bangunan yaitu toko bahan bangunan tradisional dan toko bahan bangunan semi modern seperti *ACE Hardware* dan *Index Furnishing*, namun para retail tersebut lebih menekankan pemasaran produk perabotan rumah tangga. Variasi dan jenis bahan bangunan yang ada di satu toko bahan bangunan tradisional amat terbatas. Selain itu, situasi toko bangunan tradisional pun sering tidak nyaman: berdebu, panas, dan ruangnya sesak karena barang yang bertumpuk-tumpuk. Hal ini membuat konsumen ingin cepat-cepat meninggalkan toko sehingga tidak dapat memperoleh informasi yang jelas dan lengkap mengenai material bahan bangunan yang hendak dibelinya.

Para konsumen/ pembeli tentunya membutuhkan informasi yang jelas mengenai spesifikasi produk yang hendak dibelinya, seperti: tipe, kualitas, bentuk, jenis warna, proses instalasi, harga, dan lain sebagainya. Selain itu, para konsumen/ pembeli juga membutuhkan suatu kenyamanan ketika menikmati dan memilih produk yang hendak dibelinya. Kenyamanan tersebut dapat berupa kenyamanan pandangan, suasana, lingkungan, keamanan, dan lainnya. Informasi produk yang jelas serta kenyamanan seperti inilah yang diharapkan para konsumen/ pembeli material bahan bangunan.

Di Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi) misalnya telah terdapat beberapa “wadah” yang memenuhi kriteria kenyamanan ketika berbelanja material bahan bangunan berupa supermarket bahan bangunan, seperti Mitra 10, BJ (Bangunan Jaya) Supermarket, Depo Bangunan, dan lain sebagainya. Supermarket tersebut umumnya menyediakan hampir semua jenis material dari

berbagai merek dan tingkatan kualitas, baik lokal maupun impor. Selain itu, masing-masing supermarket berlomba-lomba dalam konsep penjualan, penawaran, serta pelayanan yang bervariasi semata-mata untuk menarik konsumen/pembeli.

Dari uraian yang telah dikemukakan diatas, dapat disimpulkan bahwa di Palembang dibutuhkan *sebuah tempat yang dapat mewadahi aktivitas perdagangan material bahan bangunan yang modern dalam berbagai skala dan lengkap, sekaligus sebagai sarana untuk memperkenalkan kemajuan teknologi dan inovasi material bahan bangunan kepada masyarakat*. Oleh karena itu, untuk mengatasi permasalahan tersebut diperlukan perencanaan dan perancangan tentang ***Palembang Building Material Center***.

1.2. Perumusan Masalah

1.2.1. Umum

Bagaimana merencanakan dan merancang bangunan *Palembang Building Material Center* yang mampu memberikan alternatif kepada masyarakat dalam melakukan jual beli material bahan bangunan, baik produk lokal maupun internasional, sekaligus sebagai sarana untuk memperkenalkan kemajuan teknologi dan inovasi material bahan bangunan.

1.2.2. Khusus

Bagaimana mendesain *Palembang Building Material Center* sebagai wadah penjualan bahan bangunan yang dapat menggunakan teknologi tinggi baik dalam sistem konstruksi maupun *finishing* bangunannya.

1.3. Tujuan dan Sasaran

1.3.1. Tujuan

1.3.1.1. Menyusun konsep perencanaan dan perancangan bangunan *Palembang Building Material Center*.

1.3.1.2. Mendesain *Palembang Building Material Center* sebagai pusat penjualan yang dapat memperkenalkan kemajuan teknologi

dan inovasi material bahan bangunan kepada masyarakat Kota Palembang.

1.3.1.3. Mendesain *Palembang Building Material Center* sebagai wadah penjualan bahan bangunan yang dapat menggunakan teknologi tinggi baik dalam sistem konstruksi maupun *finishing* bangunannya.

1.3.2. Sasaran

Merancang *Palembang Building Material Center* yang menerapkan pola penyusunan material bahan bangunan berdasarkan pembagian zona pekerjaan, memanfaatkan teknologi pabrikasi seperti baja, *aluminium composite panel*, dan kaca, serta penyediaan display/stan produk yang dirancang dengan indah dan menarik.

1.4. Batasan Pembahasan

Penyusunan konsep dasar perencanaan dan perancangan bangunan *Palembang Building Material Center* dengan mempertimbangkan berbagai faktor yang dapat berpengaruh pada perancangan proyek tersebut nantinya dengan lebih menekankan pada konsep arsitektur *hi-tech*. Lingkup pembahasan menitikberatkan pada berbagai hal yang berkaitan dengan *Palembang Building Material Center* ditinjau dari disiplin ilmu arsitektur. Hal-hal diluar ilmu arsitektur akan dibahas seperlunya sepanjang masih berkaitan dan mendukung masalah utama.

1.5. Metode Pembahasan

Metode yang akan digunakan dalam penyusunan landasan konseptual perencanaan dan perancangan tugas akhir ini yaitu:

1.5.1. Metode Kepustakaan

Studi literatur dilakukan dengan cara membaca dan mempelajari buku-buku, literatur, materi kuliah, maupun mengakses internet tentang masalah yang akan dibahas.

1.5.2. Metode Observasi

Sebelum melakukan perancangan *Palembang Building Material Center*, penulis akan melakukan pengamatan terhadap supermarket bahan bangunan Depo Bangunan Alam Sutera, Serpong, Tangerang Selatan, Banten, dan beberapa toko bahan bangunan tradisional di Kota Palembang sebagai objek studi banding untuk mencari data-data yang dibutuhkan serta dipelajari sebagai data awal untuk proses perancangan *Palembang Building Material Center* agar dapat mencapai tujuan dan sasaran perancangan.

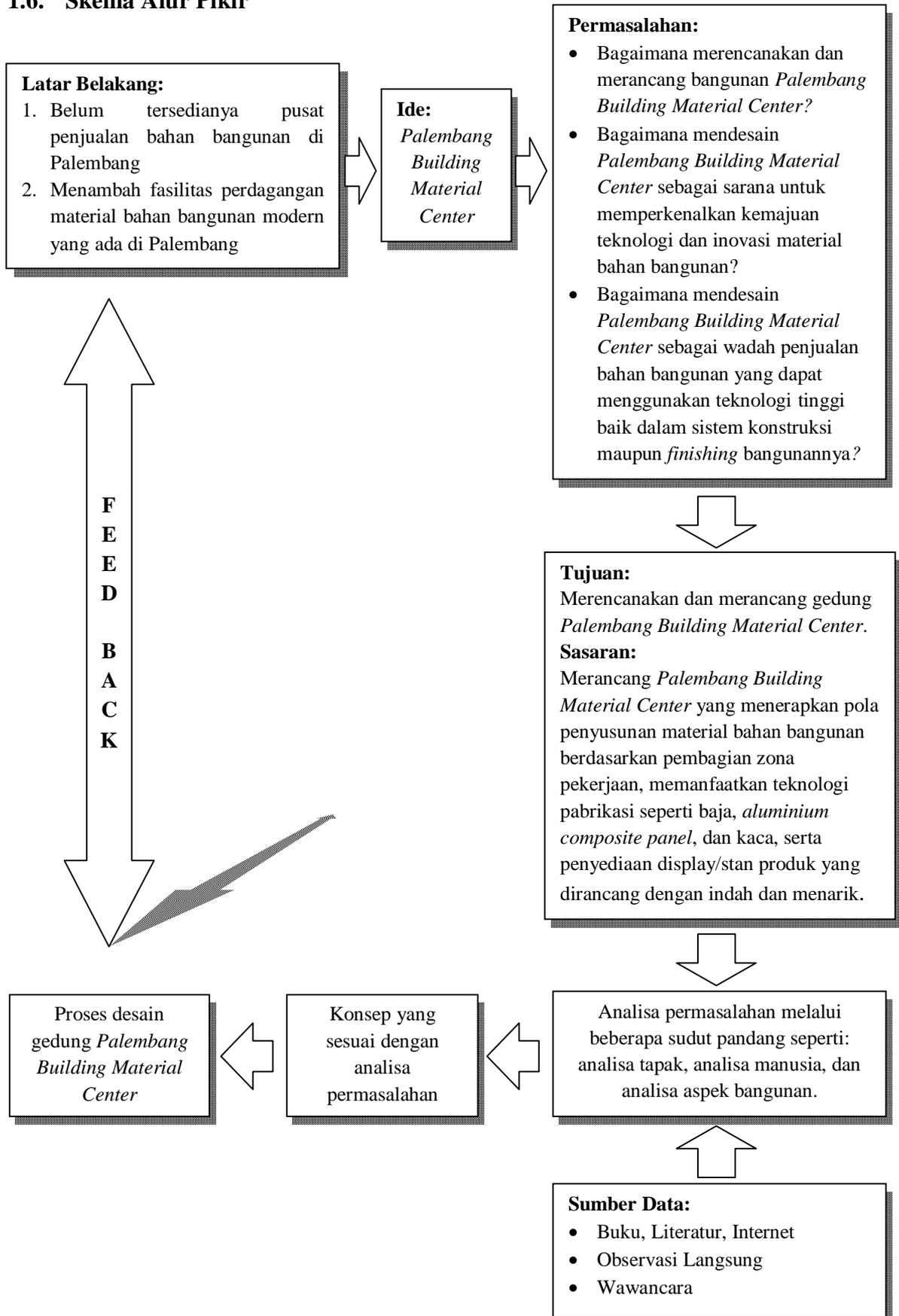
1.5.3. Metode Wawancara

Untuk mendapatkan berbagai informasi tentang material bahan bangunan, maka penulis akan melakukan wawancara terhadap beberapa pemilik toko bahan bangunan tradisional di Kota Palembang untuk menambah data dan informasi bagi desain yang akan dibuat.

1.5.4. Metode Analisis

Pembahasan dilakukan dengan metode analisis deduktif yaitu menganalisa permasalahan dari yang bersifat umum tentang fasilitas *Palembang Building Material Center* menuju ke masalah khusus yaitu tentang pemanfaatan dan penerapan elemen-elemen arsitektur *hi-tech* sebagai faktor penentu perancangan.

1.6. Skema Alur Pikir



1.7. Sistematika Pembahasan

- **Bab I Pendahuluan**

Menguraikan secara umum latar belakang proyek, perumusan masalah, tujuan dan sasaran, batasan pembahasan, metode pembahasan, skema alur pemikiran, dan sistematika pembahasan.

- **Bab II Tinjauan Umum**

Menguraikan tentang pengertian bahan bangunan secara umum, jenis bahan bangunan berdasarkan jenis pekerjaan, dan tinjauan proyek sejenis.

- **Bab III Tinjauan Khusus Proyek**

Menguraikan tentang tinjauan Kota Palembang, RTRW Kota Palembang, tinjauan pemilihan lokasi tapak, tinjauan tentang *Palembang Building Material Center*, tema yang dipilih, tinjauan tentang arsitektur *hi-tech*, serta keadaan tipologi tapak dan sekitarnya.

- **Bab IV Analisa**

Menguraikan tentang analisa manusia, analisa tapak, dan analisa aspek bangunan. Analisa manusia terdiri dari analisa pelaku, analisa kegiatan, pola sirkulasi dan kebutuhan ruang. Sedangkan, analisa tapak terdiri dari analisa lingkungan seperti matahari, angin, *view*, pencapaian, dan lain sebagainya. Lain halnya dengan analisa aspek bangunan yang terdiri dari massa bangunan, bentuk massa bangunan, analisa sistem struktur, dan analisa sistem utilitas.

- **Bab V Konsep Perancangan**

Menguraikan tentang analisa bangunan berupa konsep perancangan yang berisikan konsep *zoning*, konsep bentuk bangunan, konsep massa bangunan, konsep penataan massa bangunan, konsep tampilan bangunan, konsep perancangan tapak, dan konsep keteknikan bangunan.