

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Industri adalah salah satu mata mata pencaharian masyarakat Indonesia. Di negara ini banyak sekali kawasan – kawasan industri yang dibangun, jumlahnya hampir 66.000 Hektar yang tersebar di seluruh pelosok Indonesia. Kawasan – kawasan tersebut juga memiliki ciri – ciri tersendiri apabila dilihat dari hasil produksinya seperti kawasan industri Cilegon yang banyak menghasilkan besi baja ataupun semen, kawasan industri Karawang yang lebih banyak menghasilkan beras dan juga pabrik – pabrik mobil. Adapun Pulo Gadung, kawasan industri terpadu yang menjadi percontohan untuk kawasan – kawasan industri lainnya, menjadi fokus penulis dalam mengerjakan proyek tugas akhir ini.

Pulo Gadung adalah sebuah kawasan industri yang padat dengan pabrik – pabrik dan juga bangunan pergudangan. Kawasan yang berada di bilangan Jakarta Timur ini merupakan suatu daerah perindustrian yang terpadu yang telah ditetapkan pemerintah sejak tahun 1969. Karena dukungan pemerintah ini, para investor terus datang sehingga kawasan ini seakan – akan tidak pernah “mati”. Berbagai macam – macam hasil produksi yang dihasilkan dari pabrik – pabrik di kawasan ini, mulai dari hasil alam sampai ke mesin - mesin. Di sebelah selatan kawasan industri Pulo Gadung ada juga kawasan Klender yang juga sarat dengan toko – toko yang menjual material kayu dan segala material bangunan lainnya. Setiap hari jalan Bekasi Raya selalu padat dan rawan kemacetan karena banyak

pembeli yang mencari kebutuhannya disini. Kedua kawasan yang masih merupakan Kecamatan Pulo Gadung akan menjadi pokok bahasan dalam proyek tugas akhir ini.

Perindustrian di kawasan Pulo Gadung dan juga di Klender mempunyai dua cara manajemen yang berbeda dalam hal penjualan ataupun penyediaan barang. Apabila di kawasan Pulo Gadung pabrik – pabrik tersebut lebih banyak menghasilkan lalu menjualnya dalam skala besar ke distributor, maka lain halnya di Klender mereka menjualnya langsung ke konsumen dalam skala kecil sesuai dengan kebutuhannya. Jarang sekali perusahaan – perusahaan besar di Pulo Gadung menjual langsung hasil produksi mereka ke tangan konsumen – konsumen kecil. Mereka lebih suka menjual dalam jumlah besar ke tangan distributor – distributor sehingga harga yang sampai ke tangan konsumen adalah harga yang telah “dimainkan” oleh distributor. Ini menyebabkan salah satu kerugian konsumen yang ingin dihindari oleh penulis. Disini penulis mencoba untuk memotong mata rantai distributor pada manajemen penjualan pada pabrik – pabrik (produsen – distributor – konsumen). Ini akan memberikan keuntungan pada konsumen untuk mendapatkan harga yang lebih kompetitif dibandingkan dengan harga pasar pada umumnya. Di lain pihak, perusahaan – perusahaan besar pun juga dapat memperkenalkan produk – produk baru mereka secara langsung ke masyarakat luas apabila sudah terjalin hubungan ini.

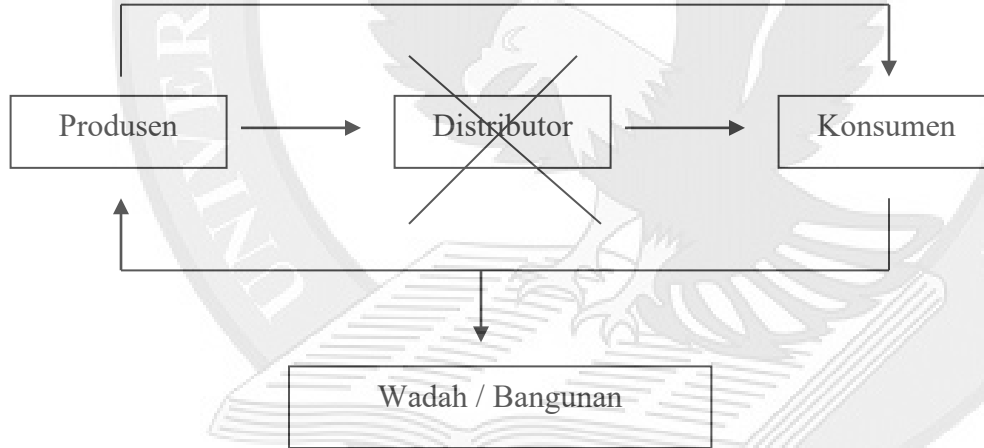
Satu hal yang perlu diperhatikan dalam konsep manajemen pemasaran baru ini adalah hal kenyamanan dari para konsumen. Kebanyakan dari konsumen – konsumen kecil enggan untuk pergi ke pabrik – pabrik secara langsung untuk membeli keperluannya dengan alasan kurang nyaman ataupun kotor walaupun harga yang didapat lebih murah.

Ini dapat dilihat pada kawasan Klender yang ramai dengan para pembeli yang lebih mementingkan kenyamanan dibandingkan pabrik – pabrik yang panas.

1.2 Tujuan dan Sasaran

1.2.1 Tujuan

Maksud dan tujuan dari penulis dalam proyek ini adalah memberikan suatu wadah yang layak dan dapat memberikan kenyamanan untuk melakukan kegiatan jual – beli antara perusahaan – perusahaan besar di daerah Pulo Gadung dan sekitarnya dengan para konsumen baik itu skala besar ataupun kecil. Maksud ini diwujudkan dalam sebuah bangunan yang memiliki desain arsitektur yang berestetika yang disebut dengan nama Mal Industri.



1.2.2 Sasaran

- Perusahaan – perusahaan yang ingin lebih dikenal produknya di masyarakat luas
- Konsumen yang membutuhkan harga yang lebih kompetitif dan juga tempat yang lebih nyaman berbelanja.

1.3 Permasalahan Desain

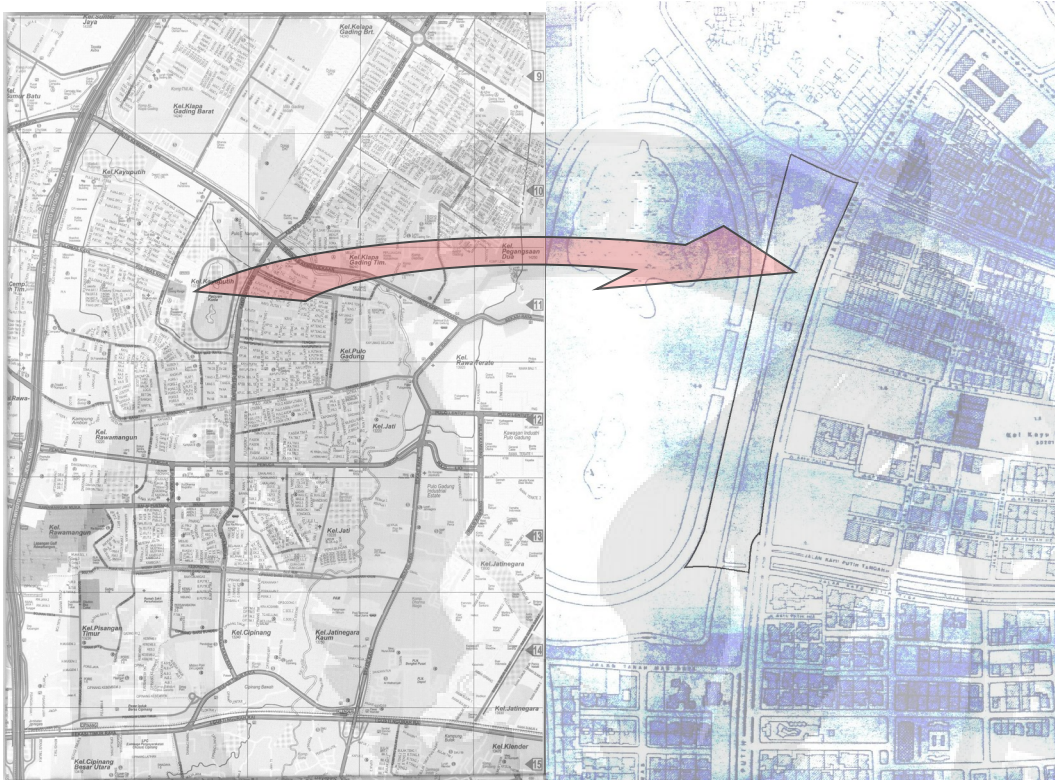
Sebuah mall haruslah terlihat menarik dan juga mudah dijangkau oleh setiap pengunjung karena mall merupakan pusat aktivitas komersial yang membutuhkan interaksi visual ke pengunjung dan juga penghuni mal (dalam hal ini pemilik toko) . Jalan – jalan di daerah kawasan Pulo Gadung, terutama di jalan Bekasi Raya, kerap kali macet dan terkadang membuat orang enggan untuk melewati jalan – jalan disana. Oleh karena itu pemilihan *site* haruslah di tempat yang mudah dicapai dan juga dapat menarik pengunjung lewat tampilan visualnya.

Untuk mencapai tujuan itu penulis memilih site di sebelah barat Kecamatan Pulo Gadung yaitu pada Jalan Kayu Putih Selatan dengan alasan lebih mudah dicapai karena lebih dekat dengan jalan tol dalam kota dan tidak macet.

Dalam pemilihan *site* ini, penulis menemukan beberapa kekurangan dan juga kelebihan yang dimiliki *site* tersebut. Masalah sirkulasi kendaraan besar seperti truk – truk kontainer yang tidak boleh melewati jalan di depan bangunan ini, melihat daerah sekitar *site* sebagian besar adalah perumahan, menjadi suatu kendala tersendiri untuk pemasokan barang. Melihat kelemahan dari sulitnya hasil – hasil produksi itu didatangkan dalam jumlah besar, maka bangunan ini nantinya hanya bersifat pameran produk – produk contoh. Pada akhirnya barang akan dikirim langsung dari pabrik ke konsumen yang telah memesan pada kios – kios yang ada di mall tersebut.

Masalah lain yang akan timbul nantinya adalah masalah kebisingan yang ditimbulkan dari kendaraan – kendaraan yang akan mengunjungi mall tersebut, mengingat keadaan sekitar yang merupakan perumahan menengah keatas. Untuk itu perlu

direncanakan penghalang suara yang terbuat dari penghijauan di dalam *site* ataupun di pembatas jalan.



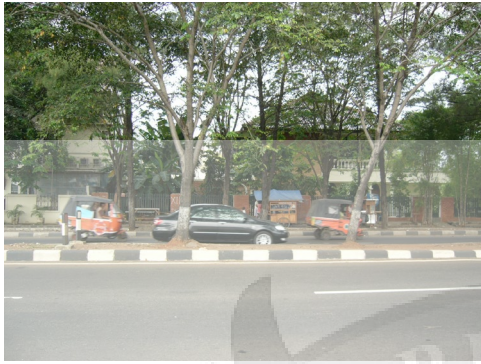
Gambar Site



Gambar Eksisting Site



Gambar Pacuan Kuda di belakang Site



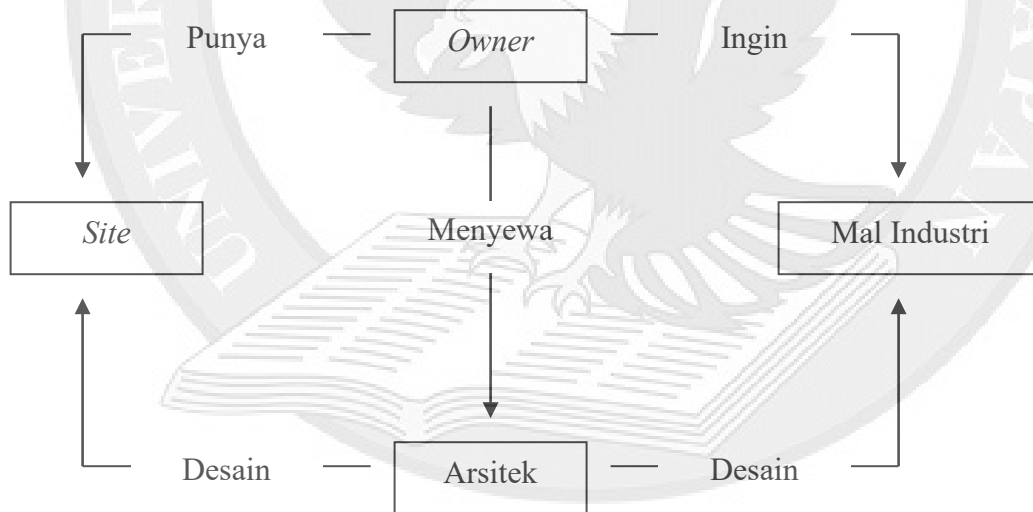
Gambar Perumahan di depan Site



Gambar Jalan di depan Site

1.4 Kerangka Kerja

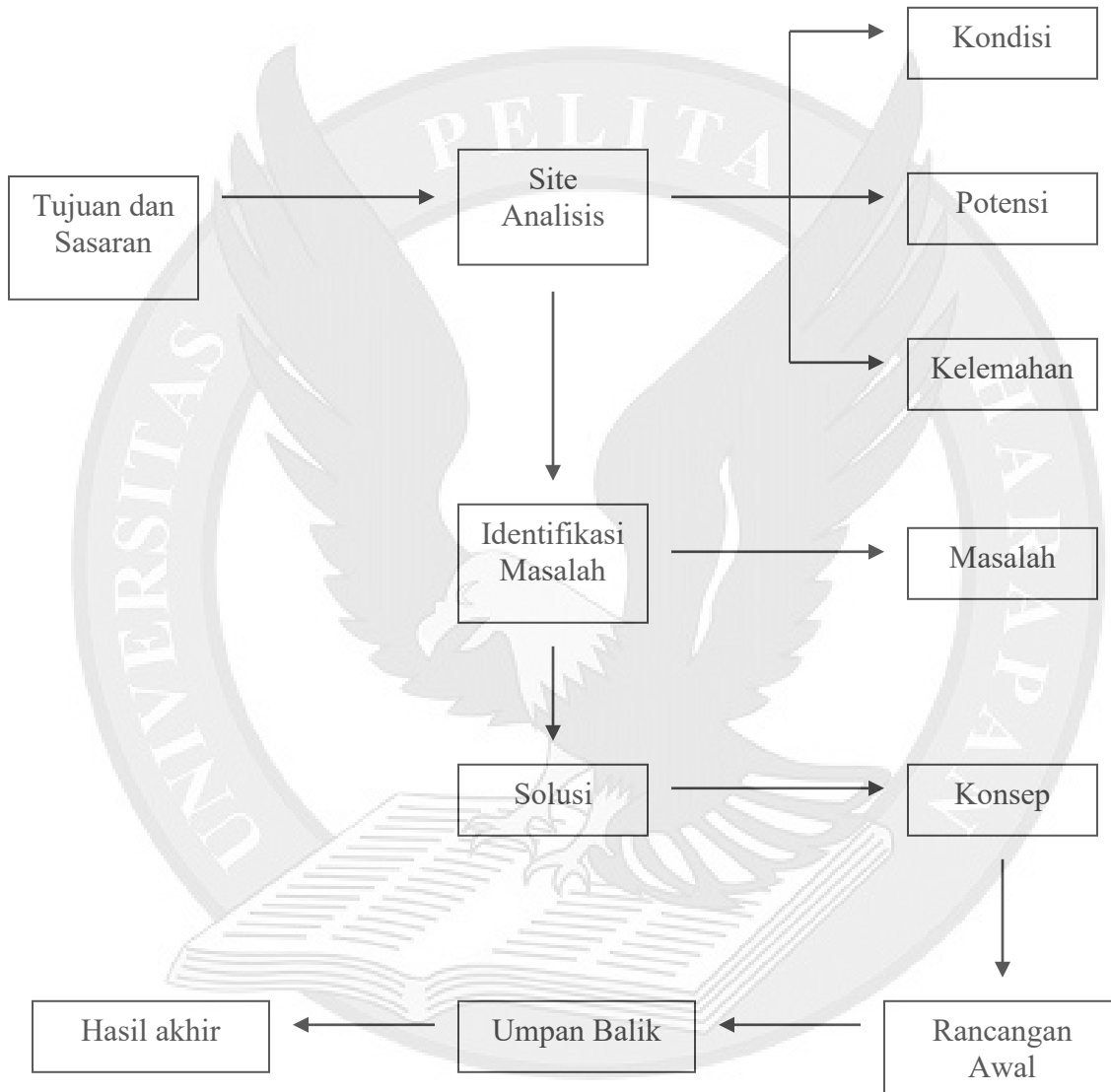
1.4.1 Konteks Perancangan



Dalam tabel dijelaskan bahwa *site* ini dimiliki oleh *owner* swasta yang mempunyai ide untuk membangun sebuah mal yang tujuannya untuk menghubungkan antara produsen

dengan konsumen secara langsung. Untuk itu dia menyewa seorang arsitek (dalam hal ini adalah penulis) untuk menganalisa dan mendesain bangunan mal tersebut.

1.4.2 Skematik pemikiran



1.5 Sistematika Penulisan

Dalam laporan ini secara garis besar sistematika penulisan dan pembahasan dituliskan dalam 5 bab yang diuraikan sebagai berikut :

- BAB I PENDAHULUAN

Berisikan latar belakang proyek maupun permasalahan yang ada. Tujuan dan sasaran juga disebutkan disini serta kerangka berpikir dan juga sistematika penulisan.

- BAB II LANDASAN TEORI

Berisikan teori yang mendukung tentang area industri dijadikan pusat rekreasi dan juga studi banding.

- BAB III METODE PERANCANGAN

Berisikan pemahaman masalah yang ada, analisa tapak, lingkup kegiatan, indentifikasi kegiatan dan analisa kebutuhan ruang.

- BAB IV KONSEP PERANCANGAN

Disini dijelaskan tentang proses perancangan (dengan *feedback*), konsep yang dipilih dengan segala penerapannya dan juga sifat – sifat ruang yang terbentuk.

- BAB V KESIMPULAN

Berisikan segala hasil bentuk hasil akhir dan pemecahannya yang dirangkum dalam satu kesimpulan.