

## BAB 2

### TINJAUAN PUSAT JUAL BELI DAN REPARASI TERPADU

#### 2.1 Pengertian Pusat Jual Beli Dan Reparasi

##### 2.1.1 Pusat Jual Beli

*Pusat* adalah pokok pangkal atau yang jadi pempuan ; tempat yang utama untuk melakukan perdagangan.<sup>15</sup> Sedangkan *jual beli* adalah berdagang ; berniaga ; menjual dan membeli barang-barang.<sup>16</sup> *Suatu pusat* ; tempat pertemuan pertemuan antara penjual dan pembeli ( konsumen ) untuk saling mengadakan transaksi jual beli barang dan jasa bisa disebut juga pasar.<sup>17</sup> Pusat jual beli biasanya terletak pada lokasi yang strategis di pusat keramaian yang mudah dicapai baik oleh kendaraan pribadi maupun angkutan umum.

##### 2.1.2 Reparasi

*Reparasi* adalah pembetulan apa-apa yang rusak ; perbaikan.<sup>18</sup> Reparasi merupakan kegiatan yang dilakukan oleh ahli khusus dibidangnya. Reparasi mencakup banyak bidang. Bengkel-bengkel merupakan salah satu bagian dari kegiatan reparasi, misalnya : bengkel mobil, bengkel sepeda motor, bengkel elektronik, dsb.

##### 2.1.2.1 Klasifikasi Reparasi ( bengkel )

Menurut fungsinya bengkel kendaraan dapat digolongkan menjadi 4, antara lain<sup>19</sup>:

##### 1. Bengkel ( reparasi ) dealer

Bengkel dealer merupakan bagian dari sebuah dealer otomotif yang memberikan pelayanan purna jual kepada konsumen kendaraan. Bengkel jenis ini biasanya hanya melayani kendaraan dengan merk tertentu yang dijual didealer tersebut.

<sup>15</sup> W.J.S Poerwadarminto, Kamus Umum Bahasa Indonesia, PN Balai Pustaka, Jakarta 1983.

<sup>16</sup> Ibid.

<sup>17</sup> Richard A. Bilas, Ekonomi Makro, 1985.

<sup>18</sup> W.J.S Poerwadarminto, Kamus Umum Bahasa Indonesia, PN Balai Pustaka, Jakarta 1983

<sup>19</sup> Arief, Widiarto, TA UII, Fasilitas Perawatan & Pengembangan Design Otomotif Di Yogyakarta

2. Bengkel ( reparasi ) pelayanan umum

Merupakan bengkel independent yang mampu melakukan perawatan dan perbaikan komponen kendaraan. Bengkel semacam ini dapat dipandang sebagai beberapa buah bengkel khusus yang menggabungkan diri menjadi sebuah bengkel yang lebih besar. Karena bukan merupakan bagian dari sebuah bengkel dealer, maka pelayanan yang diberikan tidak ditujukan untuk pelayanan purna jual pada sebuah merk/ produk kendaraan saja, tetapi juga memberikan pelayanan perawatan dan perbaikan untuk berbagai merk kendaraan.

3. Bengkel ( reparasi ) pelayanan khusus

Merupakan bengkel otomotif yang memiliki spesialisasi dalam hal perawatan dan perbaikan salah satu elemen pada sebuah kendaraan, misalnya ; radiator, AC dsb.

4. Bengkel ( reparasi ) keliling

Merupakan bengkel otomotif yang dalam operasinya menggunakan kendaraan untuk mengangkut peralatan. Bengkel ini hanya dapat memberikan pelayanan perawatan kendaraan dalam skala yang terbatas sekali karena terbatasnya peralatan yang dibawa. Bengkel ini hanya melayani perbaikan-perbaikan yang bersifat ringan. Sedangkan perbaikan yang lebih berat tetap harus dikirim ke bengkel yang lebih lengkap.

Berdasarkan skala usaha yang dijalankan sebuah bengkel dapat diklasifikasikan menjadi 2 kelompok, antara lain <sup>20</sup>:

1. Bengkel besar

Bengkel besar diklasifikasikan oleh biro pusat statistic sebagai usaha besar yang mempekerjakan lebih dari 20 karyawan.

2. Bengkel kecil

Bengkel kecil adalah bengkel yang meliputi bengkel skala garasi rumah dengan banyak karyawan 1-5 orang.

<sup>20</sup> Ibid

### 2.1.2.2 Proses Pekerjaan Reparasi Sepeda Motor

Dalam proses perawatan kendaraan dalam sebuah bengkel maka proses yang harus dilalui antara lain <sup>21</sup>:

1) Pemeriksaan ( inspection )

Pemeriksaan merupakan suatu proses untuk mengetahui apakah terjadi sesuatu masalah pada kendaraan atau tidak.

2) Diagnosa

Disebut pula trouble diagnosis dan trouble shooting. Yang dicari adalah apa yang rusak dan apa yang menjadi penyebabnya.

3) Perbaikan ( reparasi )

Perbaikan terhadap kerusakan sekaligus mencari penyebabnya kerusakan. Langkah-langkah dalam perbaikan kendaraan meliputi :

a) Pembongkaran ( dissembling )

Setelah dilakukan pemeriksaan dan terdapat penyimpangan akan dilakukan pembongkaran pada komponen kendaraan yang dianggap perlu diperbaiki atau diganti.

b) Pembongkaran komponen

Pembongkaran komponen adalah menguraikan elemen-elemen komponen kendaraan yang perlu diperbaiki atau diganti.

c) Pemasangan komponen

Setelah dilakukan perbaikan, perawatan atau penggantian pada komponen kendaraan maka langkah selanjutnya adalah memasang kembali komponen kendaraan seperti semula.

d) Perakitan ( reassembling )

Merupakan langkah memasang kembali kesatuan komponen kendaraan untuk dicoba kinerjanya.

---

<sup>21</sup> Ibid

e) Penyetelan ( adjusting )

Merupakan langkah terakhir yang dilakukan untuk mendapatkan hasil yang maksimal. Penyetelan juga dilakukan dengan menjalankan kendaraan ( test drive )

4) Kontrol kualitas ( quality check )

Ini merupakan proses mengulangi langkah-langkah yang sudah dilakukan dalam perbaikan, apabila perbaikan telah cukup dilakukan atau perlu perbaikan atau penyetelan ulang terhadap perbaikan akan menentukan langkah selanjutnya. *Quality check* juga merupakan proses pengecekan terhadap standart-standart pemakaian komponen kendaraan, misalnya : tekanan udara, suspensi dsb.

### 2.1.3 Fungsi Dan Tujuan Pusat Jual Beli Dan Reparasi

Pusat jual-beli merupakan pusat perdagangan dimana transaksi jual-beli terjadi antara produsen dan konsumen secara langsung pada suatu ruang. Sebagai sarana perdagangan yang melayani jual-beli sepeda motor dalam skala kota, maka pusat jual-beli mempunyai fungsi dan tujuan :

1. Sebagai tempat untuk menginformasikan dan memasarkan berbagai jenis produk/ barang dari suatu produsen kepada konsumen.
2. Sebagai market test ( pasar percobaan ) terhadap produk-produk atau barang-barang yang dilemparkan ke pasaran untuk mengetahui segi-segi harga, kualitas dan pendapat ( opini ) masyarakat sebagai konsumen, sehingga produsen dapat mengukur kemampuan produksinya.
3. Sebagai *community centre* yaitu tempat berkumpul, interaksi sosial dan berkomunikasi antara masyarakat sebagai konsumen dengan produsen.

### 2.1.4 Peranan Pusat Jual Beli dan Reparasi

Peranan pusat jual beli dapat ditinjau dari berbagai segi ( berdasarkan pelaku kegiatan ), antara lain<sup>22</sup> :

1. Bagi produsen/ importir
  - a). Sebagai tempat pemasaran barang-barang hingga ke konsumen

<sup>22</sup> Hasnan, Syaiful Azis, 94 340 024, TA UII, Pasar Kota Banjarmasin, 94 340 024

- b). Sebagai tempat memperkenalkan produk-produk yang dipasarkan.
  - c). Sebagai tempat informasi dan promosi.
  - d). Tempat untuk mengetahui perbandingan harga dalam persaingan untuk menentukan harga barang.
2. Bagi jasa niaga ( agen kantor pemasaran ) dan jasa penunjang ( bank, asuransi dan biro periklanan )
- Tempat / sasaran untuk menawarkan jasa-jasanya, baik kepada produsen, pedagang maupun konsumen yang diperlukan bagi kelancaran pemasaran.
3. Bagi pedagang grosir/ distributor/ agen
- a). Tempat untuk mengadakan penjualan barang kepada pedagang eceran dan pembeli
  - b). Tempat pengumpulan dan penyimpanan barang yang dibeli dari produsen
  - c). Tempat untuk melakukan kegiatan administrasi yang berkaitan dengan perdagangannya.
  - d). Tempat pelayanan terhadap konsumen
4. Bagi konsumen
- a). Tempat untuk membeli barang.
  - b). Tempat untuk mengadakan seleksi dan pemilihan barang.
  - c). Tempat untuk meminta saran atau informasi yang menyangkut masalah-masalah baru dan harga barang.
  - d) Tempat perbaikan, perawatan dan pemeliharaan barang yang telah dimiliki.
5. Bagi pemerintah

Mendukung sektor industri dan perekonomian, ikut serta dalam pembangunan nasional, sebagai sarana penunjang perekonomian negara.

## 2.2 Pusat Jual Beli dan Reparasi Sepeda Motor Terpadu

### 2.2.1 Pengertian

*Sepeda motor* adalah sepeda besar yang dijalankan dengan motor.<sup>23</sup> Sepeda motor yang dimaksud adalah sepeda motor yang kumbang dan sepeda motor scuter yang telah merambah pasaran Indonesia. Sedangkan *Terpadu* berarti : sudah dipadu ( dipadukan dilebur menjadi satu )<sup>24</sup>. Terpadu yang dimaksud adalah keterpaduan antara dealer dan bengkel resmi dalam suatu ruang.

*Pusat jual beli dan reparasi sepeda motor terpadu* ; merupakan kumpulan dealer-dealer sepeda dari berbagai merk dalam satu ruang, adalah suatu tempat ( bangunan ) yang mewadahi kegiatan menjual dan membeli berbagai merk dan jenis sepeda motor, baru dan bekas yang dilengkapi pula dengan bengkel-bengkel resmi masing-masing merk kendaraan.

### 2.2.2 Pelaku Dan Kegiatan Dalam Pusat Jual Beli Dan Reparasi Sepeda Motor

#### 2.2.2.1 Pelaku Kegiatan

Pelaku kegiatan dalam bangunan pusat jual beli dan reparasi sepeda motor terdiri dari beberapa kelompok, sesuai dengan jenis kegiatan yang mereka lakukan, antara lain :

- Pedagang : penjual onderdil dan aksesoris motor melalui bengkel-bengkel
- Pengusaha : pengusaha dealer dan bengkel sepeda motor.
- Perbankan : adanya usaha pasti menarik bank untuk ikut berpartisipasi didalamnya.
- Pengunjung : konsumen/ masyarakat yang membutuhkan pelayanan barang maupun jasa.
- Pengelola : orang yang mengetahui organisasi bangunan dan kegiatan, mulai manager sampai pengurus maintenance

<sup>23</sup> W.J.S Poerwadarminto, Kamus Umum Bahasa Indonesia, PN Balai Pustaka, Jakarta 1983

<sup>24</sup> Ibid

### **2.2.2.2 Jenis Kegiatan**

Jenis kegiatan yang akan diwadahi dalam pusat jual-beli dan reparasi sepeda motor ini adalah kegiatan-kegiatan yang berhubungan dengan jual beli dan reparasi sepeda motor, yang terbagi menjadi 2, antara lain<sup>25</sup> :

#### **A. Kegiatan Utama**

##### **1. Penjualan**

Kegiatan penjualan sepeda motor terbagi menjadi 2 bagian, antara lain :

- Penjualan sepeda motor oleh Dealer sepeda motor ( ATPM ) kepada konsumen. Sepeda motor yang di jual bias sepeda motor baru atau sepeda motor setengah pakai.
- Penjualan sepeda motor oleh konsumen kepada produsen ( dealer ) yang bersangkutan sehingga konsumen akan mendapatkan jaminan akan harga jual kendaraannya. Sepeda motor yang dijual adalah sepeda motor setengah pakai.

##### **2. Pembelian**

Pembelian sepeda motor dilakukan oleh pihak produsen ( dealer ) dari konsumen. Hal ini dimaksudkan agar konsumen mendapat jaminan harga jual dari masing-masing produsen sepeda motornya<sup>26</sup> . Sepeda motor yang dibeli adalah sepeda motor setengah pakai. Kegiatan ini juga berupa kegiatan tukar tambah sepeda motor dari konsumen kepada pihak dealer, dimana konsumen dengan menambah uang akan mendapatkan sepeda motor yang lain atau baru.

##### **3. Kegiatan perawatan dan perbaikan kendaraan ( reparasi )**

Kegiatan ini ditampung oleh adanya reparasi ( bengkel resmi ) dan bengkel variasi. Dalam kegiatan ini terjadi kontak langsung antara teknisi dengan konsumen tentang perawatan, perbaikan dan pemeliharaan sepeda motor.

##### **4. Tempat Modifikasi / Accesoris**

Sebagai sarana untuk mempercantik dan menambah performa dari sepeda motor, bukan termasuk dalam bengkel resmi tetapi merupakan bengkel yang dimiliki oleh pengusaha bengkel otomotif/ modifikasi.

<sup>25</sup> Showroom Otomotif Di Yogyakarta, oleh Arinto Wibowo No. Mhs 92 430 005

<sup>26</sup> PT. Pratama Kasih Motor, Sragen.

## **5. Pengelola**

Kegiatan pengelolakegiatan yang berhubungan dengan manajemen ( Administrasi ), operasional dan pemeliharaan bangunan.

## **6. Perkantoran**

Kegiatan ini merupakan kegiatan penunjang kegiatan yang lainnya, kegiatan ini dilakukan oleh Pengelola, produsen sepeda motor, Bank, Biro Jasa dsb

## **B. Kegiatan Penunjang**

Kegiatan pendukung yang disediakan dalam pusat jual beli dan reparasi sepeda motor ini adalah :

### **1) Test Drive**

Sebagai sarana untuk uji coba kendaraan agar pihak konsumen merasa puas dengan kendaraan yang telah selesai diperbaiki dalam bengkel-bengkel dan kendaraan yang akan dibelinya, khususnya sepeda motor setengah pakai.

### **2) Game**

Game station ditujukan sebagai sarana hiburan kepada konsumen bengkel reparasi yang sedang menunggu kendaraannya saat diperbaiki oleh pihak bengkel. Tetapi juga tidak menutup kemungkinan bagi konsumen selain bengkel, misalnya konsumen dealer.

### **3) Kantin**

Sebagai tempat untuk menunggu, beristirahat sambil menikmati makanan yang disediakan. Kantin ini diperuntukkan bagi semua pelaku kegiatan dalam pusat jual beli dan reparasi sepeda motor terpadu ini.

### **4) Tempat Cuci Sepeda Motor**

Tempat cuci sepeda motor ditujukan untuk perawatan luar/ tampilan sepeda motor, sehingga konsumen akan lebih puas dengan pelayanannya. Penggunaan tempat cuci sepeda motor setelah proses reparasi sepeda motor dalam bengkel telah selesai.



### 2.2.2.3 Karakteristik Kegiatan

Karakteristik kegiatan adalah sifat kegiatan yang akan diwadhahi dari kegiatan utama dan kegiatan penunjang. Hal-hal yang akan dibahas antara lain pelaku, aktifitas dan dampak yang akan diakibatkan dari aktifitas yang dilakukan, sehingga dapat diketahui segala kebutuhan dan persyaratan yang diperlukan.

#### A. Kegiatan Utama

##### 1. Jual beli

Jual beli dikelompokkan menjadi 2 kegiatan, yaitu :

##### a). Penjualan

Penjualan yang dilakukan oleh pihak dealer merupakan penjualan sepeda motor baru dan setengah pakai. Sedangkan penjualan yang dilakukan oleh konsumen berupa penjualan sepeda motor setengah pakai.

##### b). Pembelian

Pembelian yang dilakukan oleh produsen adalah pembelian sepeda motor setengah pakai dari konsumen sesuai dengan merk kendaraan masing-masing. Pembelian yang dilakukan oleh konsumen bisa merupakan sepeda motor baru atau sepeda motor setengah pakai. Proses yang terjadi sebagai berikut :

**Tabel 2.1 Karakteristik Kegiatan Jual Beli**

Pelaku	Aktifitas	Keb. Ruang	Kebutuhan		Dampak
			Peralatan	Karakter Kegiatan	
Pengunjung/ Konsumen	Mengamati materi yang akan dibeli	R. dealer	Sepeda motor	Memerlukan kehalusan dan kebebasan gerak dalam pengamatan terhadap kendaraan yang akan dibeli	-
	Menawarkan sepeda motor	R. dealer	Sepeda motor	Memerlukan pencahayaan yang baik untuk penawaran; kondisi fisik kendaraan.	-
Sales	Menawarkan kendaraan dan transaksi	R. dealer	Meja, kursi, almari, komputer	Sifat kegiatan berupa pembicaraan yang bertujuan untuk mencapai kesepakatan harga.	-
	Memeriksa kendaraan dan transaksi	R. dealer	Meja, kursi, almari, komputer	Sifat kegiatan berupa pembicaraan yang bertujuan untuk mencapai kesepakatan harga.	-

Sumber : Observasi

## 2. Reparasi

Kegiatan reparasi adalah kegiatan yang bersifat teknis dan menunjang keberadaan dealer-dealer sepeda motor. Kegiatan ini mencakup perbaikan-perbaikan terhadap sepeda motor dan mempersiapkan sepeda motor yang sudah laku. Proses kegiatan reparasi sebagai berikut :

**Tabel 2.2 Karakteristik Kegiatan Reparasi**

Pelaku	Aktifitas	Keb. Ruang	Kebutuhan		Dampak
			Peralatan	Karakter Kegiatan	
Kasir	Pembayaran	R. Kasir	Meja, kursi, komputer	Penerimaan uang pembayaran reparasi dari konsumen	-
Resepsionis	Menerima pendaftaran/ pengembalian	R. Resepsi	Pena, kertas, meja, kursi komputer	Mencatat nomor kendaraan mendaftar nomor urut giliran	-
Mekanik	Perbaikan kerusakan sepeda motor	Ruang reparasi	Obeng, kunci, kompresor pemompa udara, almari alat, tempat reparasi ( hidrolik )	Menimbulkan suara, asap, debu dan kotoran oli	Menimbulkan kebisingan, polusi udara dan lantai kotor
	Penggantian oli	Ruang reparasi	Kunci, obeng, tabung oli, kompresor pemompa udara	Menimbulkan suara, asap, debu dan kotoran oli	Menimbulkan kebisingan, polusi udara dan lantai kotor
	Penggantian spare part	Ruang reparasi	Obeng, kunci, kompresor pemompa udara, almari alat, tempat reparasi ( hidrolik )	Menimbulkan suara, asap, debu dan kotoran oli	Menimbulkan kebisingan, polusi udara dan lantai kotor
	Test drive	Sirkuit kecil	sepeda motor, obeng	Menimbulkan suara, asap, debu	Menimbulkan kebisingan, polusi udara
Pengunjung konsumen	Mendaftarkan, dan memberikan sepeda motor	R. Resepsi	Sepeda motor, kursi, tv, game station, kantin	Membutuhkan suasana nyaman dalam penghawaan dan hiburan yang menarik.	-

Sumber : Observasi

### 3. Modifikasi

Modifikasi adalah kegiatan yang menyangkut hoby untuk merenovasi sepeda motor sesuai dengan klien. Proses yang terjadi sebagai berikut :

**Gambar 2.3 Karakteristik Kegiatan Modifikasi**

Pelaku	Aktifitas	Keb. Ruang	Kebutuhan		Dampak
			Peralatan	Karakter Kegiatan	
Kasir	Pembayaran	Ruang kasir	Meja, kursi, komputer	Menerima pembayaran dari konsumen	-
Resepsionis	Menerima pendaftaran/ pengembalian	R. resepsionis	Pena, kertas, meja, kursi komputer	Mencatat nomor kendaraan mendaftar nomor urut giliran	-
Sales	Konsultasi perihal modifikasi Penjualan spare part	R. Sales	Pena, kertas, meja, kursi komputer	Mencatat nomor kendaraan mendaftar nomor urut giliran	-
Mekanik	Pemasangan asesoris	R. Modifikasi	Kunci, obeng, tabung oli, kompresor pemompa udara	Menimbulkan suara, asap, debu dan kotoran oli	Mengakibatkan kebisingan, polusi udara, kotoran zat kimia
	Penggantian spare part	R. Modifikasi	Kunci, obeng, tabung oli, kompresor pemompa udara	Menimbulkan suara, asap, debu dan kotoran oli	Mengakibatkan kebisingan, polusi udara, kotoran zat kimia
	Penggantian warna / pengecatan	R. Modifikasi	Obeng, kunci, kompresor, sprayer, ruang cat, penggantung, cat	Menimbulkan suara, asap, debu dan kotoran oli	Menimbulkan bau cat dan sisa kotoran cat
Konsumen / pengunjung	Memberikan sepeda motor, Memilih asesoris/ spare part, Menunggu Uji coba, membayar	R. Penjualan Asesoris	Sepeda motor, TV, kursi, game, kantin	Memerlukan aksesibilitas yang lancar, Memerlukan fasilitas hiburan untuk menunggu Memerlukan kenyamanan dalam penghawaan	-

Sumber : Observasi

#### 4. Pengelola

Kegiatan pengelola adalah kegiatan yang berhubungan dengan kelangsungan dan perawatan fungsi bangunan. Proses kegiatan yang terjadi antara lain :

**Gambar 2.4 Karakteristik Kegiatan Pengelola**

Pelaku	Aktifitas	Keb. Ruang	Kebutuhan		Dampak
			Peralatan	Karakter Kegiatan	
Direktur	Memimpin pengelolaan	R. Direktur	Kursi, meja, computer, almari, meja kursi tamu	Memerlukan suana yang tenang Memerlukan penghawaan yang nyaman	--
Sekretaris	Membantu kerja direktur	R. Sekretaris	Meja, kursi, almari, computer	Memerlukan suana yang tenang Memerlukan penghawaan yang nyaman	--
Manager administrasi	Memimpin mengelola bagian administrasi dan finansial	R. Manager Admministrasi	Kursi, meja, computer, almari, meja kursi tamu	Memerlukan suana yang tenang Memerlukan penghawaan yang nyaman	--
Manager operasional	Memimpin mengelola bagian operasional fungsi bangunan	R. Manager operasional	Kursi, meja, computer, almari, meja kursi tamu	Memerlukan suana yang tenang Memerlukan penghawaan yang nyaman	--
Staf admintirasi	Menjalankan tanggung jawab administrasi dan finansila	R. Administrasi	Kursi, meja, computer, almari, meja kursi tamu	Memerlukan suana yang tenang Memerlukan penghawaan yang nyaman	--
Staf Operasional	Menjalankan tanggung jawab operasional dan pelaksanaan bangunan	R. Operasional	Kursi, meja, computer, almari, meja kursi tamu	Memerlukan suana yang tenang Memerlukan penghawaan yang nyaman	--
maintenance	Melakukan perawatan dan pembersihan bangunan	R. Maintenance	Alat penyapu, pengepel	Memerlukan aksesibilitas yang efisien ke seluruh ruang bangunan	--
	Menjaga keamanan bangunan	Pos keamanan	Meja, kursi, alat keamanan	Memriukan aksesibilitas keseluruhan bagian bangunan Memerlukan suana yang tenang Memerlukan penghawaan yang nyaman	--

Sumber : Observasi

#### 5. Perbankan

Perbankan adalah kegiatan yang dilakukan oleh pihak bank yang memiliki hubungan kerja dengan pelaku / pengusaha dalam pusat jual beli dan reparasi sepeda motor terpadu ini. Proses yang terjadi antara lain :

**Gambar 2.5 Karakteristik Kegiatan Perbankan**

Pelaku	Aktifitas	Keb. Ruang	Kebutuhan		Dampak
			Peralatan	Karakter Kegiatan	
Manager	Memipin pelaksanaan operasional bank	Ruang Manager	Mej, kursi, computer, ruang tamu, almari	Memerlukan suana yang tenang Memerlukan penghawaan yang nyaman	--
Staf bank	Memberi pelayanan	Ruang bank/ ruang pelayanan	Mej, kursi, computer, ruang tamu, almari, brangkas	Memerlukan suana yang tenang Memerlukan penghawaan yang nyaman	--
Konsumen	Meminjam dan menabung uang Transaksi	Ruang bank/ ruang pelayanan	Meja, kursi, pena, kertas	Memerlukan suana yang tenang Memerlukan penghawaan yang nyaman Memerlukan hiburan dalam menunggu	--

Sumber : Observasi

## B. Kegiatan Penunjang

### 1. Test Drive

Test drive adalah kegiatan yang menguji kelayakan sepeda motor untuk dijalankan, baik setelah dibeli atau diperbaiki. Proses kegiatan yang terjadi adalah :

**Tabel 2.6 Karakteristik Kegiatan Test Drive**

Pelaku	Aktifitas	Keb. Ruang	Kebutuhan		Dampak
			Peralatan	Karakter Kegiatan	
Mekanik	Pengecekan sepeda motor	R. Check	Obeng, tang, kunci	Mengeluarkan suara akibat pengecekan	Mengakibatkan kebisingan
Mekanik dan klien	Pengujian di sirkuit kecil	Sirkuit kecil	Jalan aspal/ sirkuit kecil	Mengeluarkan suara dan asap kendaraan	Mengakibatkan kebisingan dan polusi udara

Sumber : Observasi

### 2. Game

Game adalah kegiatan yang berhubungan dengan hoby untuk mencari hiburan. Game dapat berupa permainan ketangkasan ; balap motor, mobil. Proses kegiatan yang terjadi adalah :

**Tabel 2.7 Karakteristik Kegiatan Game**

Pelaku	Aktifitas	Keb. Ruang	Kebutuhan		Dampak
			Peralatan	Karakter Kegiatan	
Kasir	Penerimaan pembayaran untuk mendapatkan koin	Ruang kasir	Meja, kursi, almari	Memberikan koin setelah pembayaran	-
Pengunjung	Bermain game	Ruang game	Game	Mengeluarkan suara yang gaduh Banyak pergerakan	Mengakibatkan kebisingan dan keramaian

Sumber : Observasi

### 3. Kantin

Kantin adalah kegiatan yang dilakukan oleh semua pelaku dalam pusat jual beli dan reparasi sepeda motor terpadu ini ; menikmati masakan. Poses yang terjadi adalah :

**Tabel 2.8 Karakteristik Kegiatan Kantin**

Pelaku	Aktifitas	Keb. Ruang	Kebutuhan		Dampak
			Peralatan	Karakter Kegiatan	
Kasir	Menerima pesana menu yang diinginkan Menerima pembayaran	Ruang kasir	Meja, kursi, kalkulator	Mencatat menu yang dipesan dan memberikannya kepada konsumen senagai nota pembayaran	-
Pelayan	Membuat menu Meyajikan menu	Ruang dapur Ruang kantin	Kompore, pisau, panci, wajan, nampan	Mengeluarkan kotoran, asap, dan panas api	Mengakibatkan polusi udara dan hawa panas
Pengunjung	Memesan, menerima menu, makan, menerima nota, pembayaran.	Ruang kantin	Meja, kursi	Memerlukan keleluasaan gerak Pemandangan dan penghawaan yang baik	-

Sumber : Observasi

#### 4. Tempat cuci Sepeda Motor

Merupakan kegiatan untuk meningkatkan/ membersihkan kendaraan yang telah selesai diperbaiki pada reparasi. Prases kegiatan yang terjadi adalah

**Gambar 2.9 Karakteristik Kegiatan Cuci Sepeda Motor**

Pelaku	Aktifitas	Keb. Ruang	Kebutuhan		Dampak
			Peralatan	Karakter Kegiatan	
Kasir	Mendaftar giliran Menerima pembayaran	Ruang kasir	Meja, kursi, kertas pena	Menerima pembayaran setelah pencucian selesai	-
Tukang cuci	Mencuci sepeda motor	Ruang cuci	Bak cuci, mesin pompa air, penggosok	Menimbulkan suara dari mesin pompa air Menimbulkan hembusan air	Menyebabkan kebisingan, polusi udara dan udara basah
Pengunjung	Mendapat Menunggu Membayar	Ruang tunggu	Kursi, meja, tv	Mebutuhkan hiburan saat menunggu	-

Sumber : Observasi

#### 2.2.2.4 Pola Kegiatan Pusat Jual Beli Dan Reparasi Sepeda Motor

##### 1. Konsumen

##### a). Pengunjung Pusat Jual Beli Sepeda Motor

- Datang
- Melihat materi jual beli
- Menanyakan informasi perihal materi yang diperjual belikan
- Mengadakan pengamatan secara mendetail
- Mengambil keputusan
- Negosiasi harga ( transaksi )

##### b). Pengunjung Reparasi

- Datang membawa sepeda motor
- Mendaftarkan kendaraannya ke counter service
- Menunggu atau mengamati proses perbaikan atau meninggalkan untuk kerusakan berat yang memburuhkan reparasi lebih dari satu hari.
- Membayar sesuai dengan kerusakan kendaraan
- Keluar membawa kendaraan

##### c). Pengunjung Asesoris / Modifikasi

- Datang membawa kendaraan
- Menanyakan aksesoris kendaraan
- Negosiasi harga

- Ambil Keputusan
- Pemasangan dilakukan
- Pembayaran
- Keluar membawa kendaraan

## **2. Materi Jual Beli Dan Materi Reparasi**

### **a). Sepeda Motor Yang Di Jual ( baru )**

- Datang dari dealer pusat
- Mengecek register kendaraan
- Pengecekan mesin dibagian bengkel
- Masuk stock barang atau masuk ruang promosi

### **b). Sepeda Motor Yang di Jual ( setengah pakai )**

- Konsumen datang membawa kendaraan
- Konsumen menawarkan kendaraan ke dealer
- Pemerinsaan dan Negosiasi harga
- Pembayaran
- Kendaraan dibawa ke reparasi
- Kendaraan masuk ke ruang jual beli/ promosi

### **c). Sepeda Motor Yang Akan di reparasi**

- Datang
- Pengecekan kerusakan oleh mekanik
- Reparasi oleh mekanik
- Selesai
- Diambil oleh pemilik
- Keluar

### **d). Sepeda Motor ynag Akan Di Modifikasi**

- Datang
- Pemasangan aksesoris
- Selesai, keluar dari modifikasi

### 3. Pengelola

#### a). Staf dan direksi

- datang
- memarkirkan kendaraan
- menuju keruangan masing-masing
- menyiapkan materi yang akan dikerjakan
- menerima tamu
- melayani konsumen
- mengerjakan pembukuan/ administrasi
- istirahat
- pulang

#### b). Teknisi/ mekanik

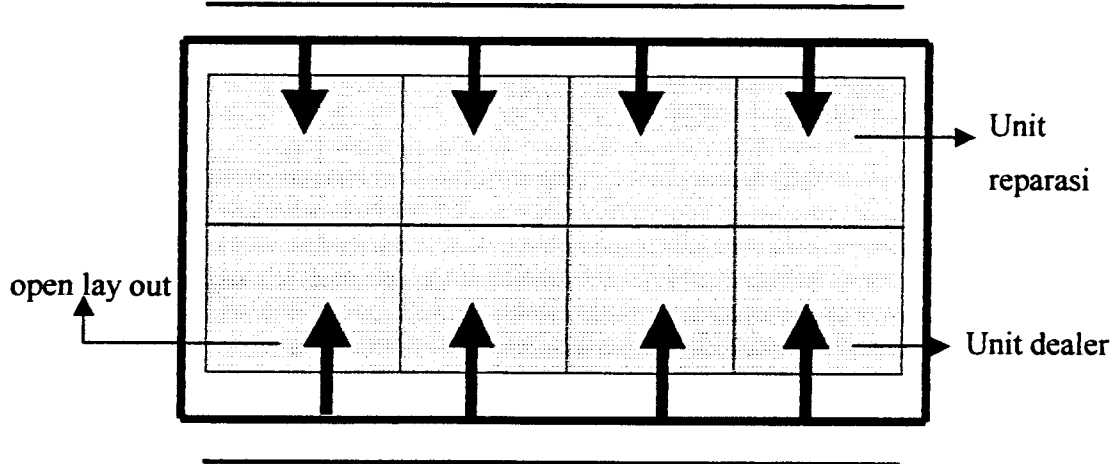
- datang
- menuju tempat ganti pakaian
- mempersiapkan peralatan kerja
- menerima order dari kepala mekanik
- mengerjakan
- mengganti spare part bila perlu
- test drive sepeda motor yang telah selesai
- menyerahkan sepeda motor kepada kepala mekanik

#### c). Bagian service umum dan security ( maintenance )

- . -- datang
- mempersiapkan keperluan staf kantor
- membersihkan bangunan
- menjaga keamanan bangunan

#### 2.2.2.4 Pola Ruang Pusat Jual Beli dan Reparasi Sepeda Motor

Pola ruang pusat jual beli dan reparasi sepeda motor secara komposisi berupa bentuk linier, sedangkan secara unit ruang merupakan open lay out yang memiliki fleksibilitas terhadap lay out ruang dalam. Besarnya unit-unit penjualan bagi jual beli sepeda motor memiliki kesamaan dimensi. Perbedaan dimensi ruang merupakan kelipatan modul ruang dasar.



Gambar 2.1 Pola ruang pusat jual beli dan reparasi sepeda motor

Sumber : PT. Utama Motor, Sragen

#### 2.2.2.5 Sifat Kegiatan

Sifat kegiatan jual beli dan reparasi sepeda motor terpadu digolongkan menjadi 3, antara lain :

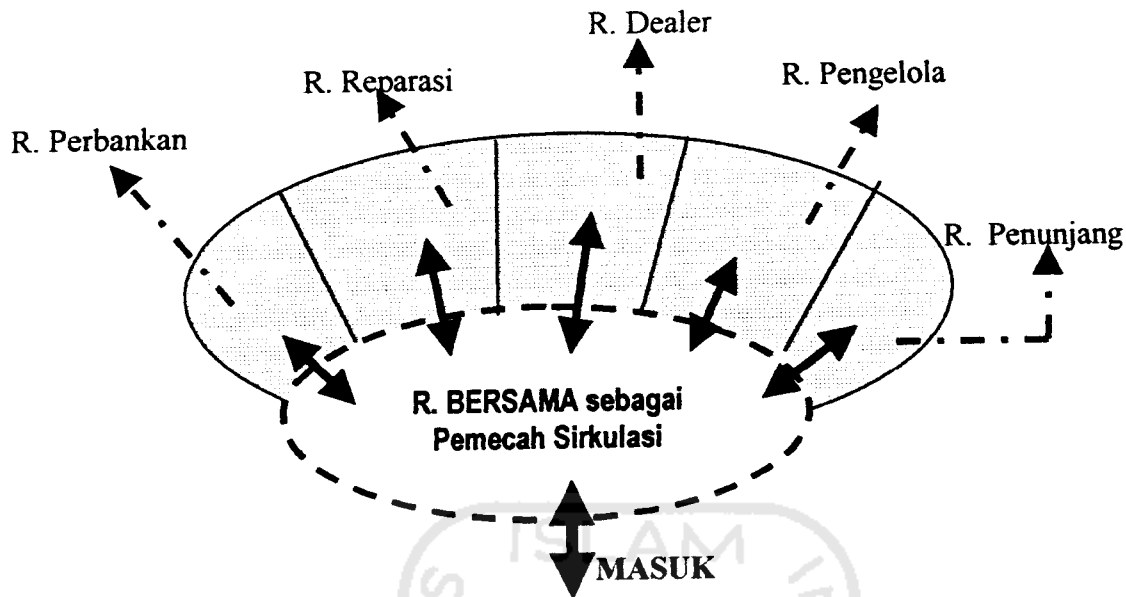
- Masal ( public ) : Merupakan kegiatan jual, beli, reparasi dan lain sebagainya
- Private : Merupakan kegiatan administrasi, pengelolaan, manajemen dsb.
- Terbatas : Yang termasuk kegiatan yang terbatas adalah kantin, game station, test drive dsb

#### 2.2.2.6 Pola Sirkulasi Pusat Jual Beli Dan Reparasi Sepeda Motor

Pola sirkulasi yang dipergunakan dalam komposisi dan unit bangunan adalah sirkulasi linier. Pola tersebut berawal dari pintu masuk kemudian bersifat menyebar.

Bentuk sirkulasi pada lantai dasar menggunakan ruang bersama sebagai pemecah sirkulasi dan sebagai transit setelah pengunjung berjalan. Pola linier diatas merupakan pola yang mempunyai gerak secara horinzontal. Sirkulasi vertikal berfungsi untuk menghubungkan masing-masing lantai. Letak sirkulasi vertikal berada ditempat-tempat strategis dan tempat-tempat yang private ( untuk pengelola dan produsen ).





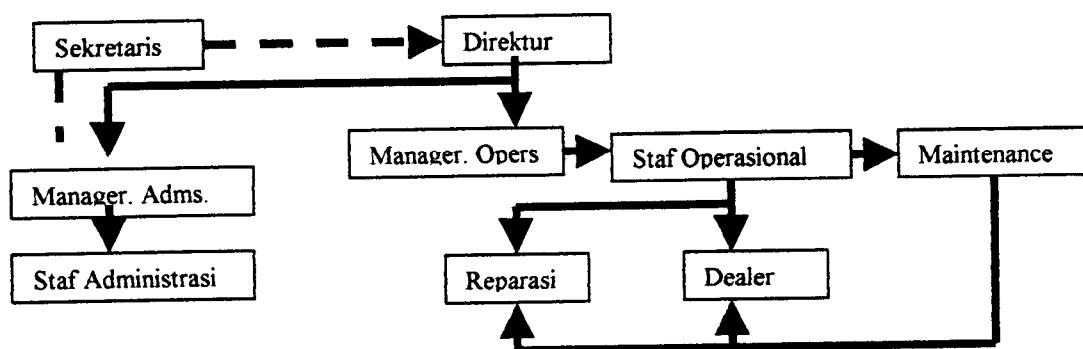
Gambar 2.2 Pola sirkulasi pusat jual beli dan reparasi sepeda motor

Sumber : sketsa

### 2.2.3 Sistem Pengelola Dan Kepemilikan

#### 2.2.3.1 Sistem Pengelola

Jenis organisasi yang dipakai dalam kegiatan administrasi dan pengelolaan adalah jenis organisasi fungsional yang menggunakan tenaga ahli untuk pelayanan terhadap pelaksanaan pekerjaan. Setiap atasan melakukan pengawasan sendiri kepada bawahan menurut keahliannya<sup>27</sup>. Pengelola mempunyai garis perintah yang jelas, antara lain :



Gambar 2.3 Skema Garis Perintah Pusat Jual Beli Dan Reparasi Sepeda Motor

Sumber : Sketsa

<sup>27</sup> Soehardi, Sigit, Pengantar Ekonomi Perusahaan Praktis, Akurati Yogyakarta, 1982

### 2.2.3.2 Sistem Kepemilikan

Ruang/ unit yang ada pada pusat jual beli dan reparasi sepeda motor ini dimiliki/ dipergunakan melalui system kontrak/ sewa. Kontrak yang dimaksud adalah sewa dalam jangka 15 tahun akan menjadi hak milik penyewa. Hal ini dimaksudkan untuk menarik pengusaha-pengusaha dealer dan reparasi sepeda motor yang ada di Sragen.

### 2.2.4 Waktu Operasional

Pembagian waktu operasional pada pusat jual beli dan reparasi sepeda motor terpadu ini adalah :

- a. Aktifitas Dealer : 09.00 – 16.30 Wib
- b. Aktifitas Reparasi : 08.00 – 16.30 Wib
- c. Aktifitas Modifikasi : 08.00 – 16.30 Wib
- d. Aktifitas Pengelola : 07.30 – 16.00 Wib
- e. Aktifitas Keamanan : 24 jam penuh

### 2.2.5 Tinjauan Sistem Utilitas Pusat Jual Beli dan Reparasi Sepeda Motor Terpadu

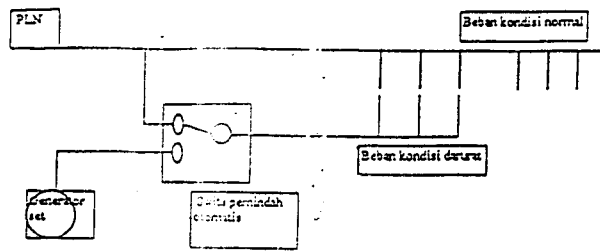
#### 2.2.5.1 Listrik

Listrik merupakan energi yang harus tersedia untuk mendukung kegiatan-kegiatan yang terjadi didalam bangunan. Pendistribusian listrik didalam bangunan sangat beragam, antara lain<sup>28</sup> :

1. untuk kebutuhan untuk penerangan
2. untuk menggerakkan mesin lift dan escalator
3. untuk distribusi air bersih
4. untuk pengkondisian udara
5. untuk fire protection dan exit panel

Sumber listrik dapat diperoleh dari PLN dan Genset. Biasanya Genset hanya untuk tenaga cadangan ketika energi dari PLN sedang mati.

<sup>28</sup> Inung Purwati, ST, Kuliah Utilitas

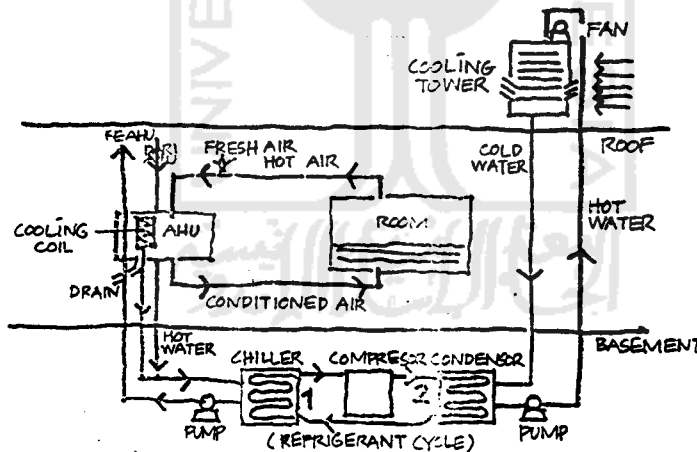


**Gambar 2.4 Skema Prinsip Sistem Penggabungan Dua Sumber Listrik**

Sumber : Inung Purwati, ST, Utilitas

**2.2.5.2 Penkondisian Udara**

Suhu yang nyaman untuk pengunjung ruang promosi ( ruang dealer ) adalah  $18^{\circ} - 26^{\circ}C$  dengan kelembaban  $40 - 70\%$ .<sup>29</sup> Sistem pengkondisian udara pada pusat jual beli dan reparasi sepeda motor terpadu ini dapat menggunakan system sentral. System ini menggunakan unit pendingin air ( water chiller system ) dan mesin pengelola udara ( air handling unit/ AHU ).<sup>30</sup>



**Gambar 2.5 Skema Sistem AC Sentral**

Sumber : Bahan Kuliah Utilitas Inung Purwati, ST

<sup>29</sup> Y.B. Mangunwijaya, 1980, hal 36

<sup>30</sup> Stein, Reynold and Mc Guines, Mechanical and Electrical Equipment for building, John Wiley and Inc, New York, 1983

Tujuan pengkondisian udara dalam ruang adalah untuk mengontrol suhu, kelembaban, kebersihan dan distribusi udara didalam ruang. Pengaruh system AC terhadap design bangunan sangat terasa, yaitu perencanaan ducting. Ducting dibedakan menjadi 2, yaitu vertikal dan horizontal.

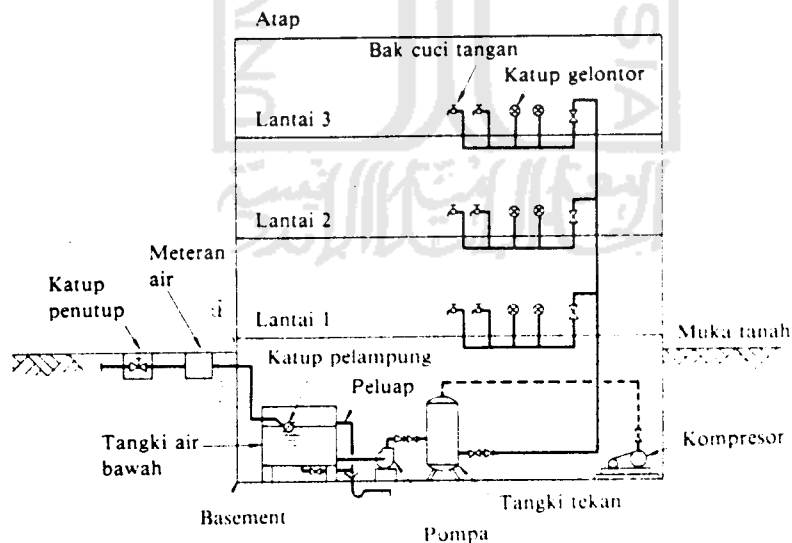
Pengkondisian udara juga dapat dilakukan dengan penghawaan alami, dengan memaksimalkan bukaan pada bangunan..

### 2.2.5.3 Air Bersih

Sistem pendistribusian air bersih pada bangunan di bagi menjadi 2, antara lain<sup>31</sup> :

- Sistem Up-Feed

System pendistribusian air bersih, dimana air yang berasal dari sumber dibawa dahulu keatas ( bak penampungan ) kemudian baru didistribusikan kefixture-dixture. Pendistribusian air dengan system ini dengan menggunakan gaya grafitasi bumi. System ini cocok untuk bangunan bertingkat tinggi.



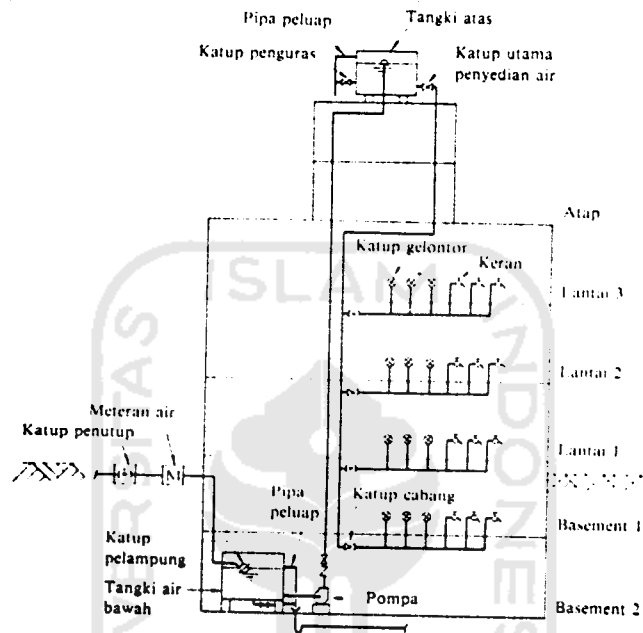
**Gambar 2.6 Sistem Pendistribusian Air Bersih Up-Feed**

Sumber : Moh. Noerbambang, Soufyan And Morimura, Takeo, Perancangan dan Pemeliharaan Sistem Plumbing, 19. nov. 1993

<sup>31</sup> Moh. Noerbambang, Soufyan And Morimura, Takeo, Perancangan dan Pemeliharaan Sistem Plumbing, 19. nov. 1993

- **Sistem Down-Feed**

Sistem pendistribusian air bersih yang menggunakan tekanan pompa air. Sistem ini pada dasarnya adalah kebalikan dari system up-feed. Pendistribusian air bersih pada system ini ; air bersih yang berasal dari sumber ( bak bawah ) langsung didistribusikan ke fixture- fixture seluruh bangunan.



**Gambar 2.7 Sistem Pendistribusian Air Bersih Down-Feed**

Sumber : Moh. Noerbambang, Soufyan And Morimura, Takeo, Perancangan dan Pemeliharaan Sistem Plumbing, 19. nov. 1993

Kedua system ini masing-masing mempunyai kelebihan dan kekurangannya, antara lain<sup>32</sup> :

**Tabel 2.10 Kelebihan Dan Kekurangan  
Dua Sistem Pendistribusian Air Bersih**

No	Kriteria	Up-Feed	Down-Feed
1	Struktur	+	-
2	Maintenance	+	-
3	Power Electrical	-	+
4	Comfortable ( Tekanan air )	+	-

Sumber : Inung Purwati, ST, Kuliah Utilitas

**Ket :**

+ : Baik

- : Kurang baik

<sup>32</sup> Inung, Purwati, ST, Kuliah Utilitas

#### 2.2.5.4 Air Kotor ( Limbah )

Jenis buangan air kotor pada bangunan dapat digolongkan menjadi 3, antara lain<sup>33</sup> :

- **Hard Disposal**, yaitu ; air kotor yang berasal dari WC, yang berbentuk padat. Skema pembuangannya sebagai berikut :



**Gambar 2.8 Skema Pembuangan Hard Disposal**

Sumber : Inung Purwati, ST, Kuliah Utilitas

- **Liquid Disposal**, yaitu : air kotoran cair yang berasal dari KM, Dapur, Lavatory, bidet, wastafel, air hujan dsb. Skema pembuangannya sebagai berikut :



**Gambar 2.9 Skema Pembuangan Liquid Disposal**

Sumber : Inung Purwati, ST, Kuliah Utilitas

- **Garbage ( limbah )**, yaitu : kotoran yang dihasilkan oleh suatu pabrik atau mesin. Proses pembuangannya antara lain :

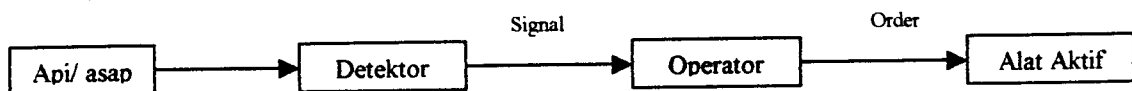


**Gambar 2.10 Skema Pembuangan Limbah**

Sumber : Inung, Purwati, ST, Kuliah Utilitas

#### 2.2.5.5 Fire Protection

Fire protection pada bangunan dimaksudkan untuk melindungi bangunan ; struktur dan isinya ; manusia dan barang dari bahaya kebakaran. Prinsip dasar fire protection adalah mendeteksi asap dengan detector.



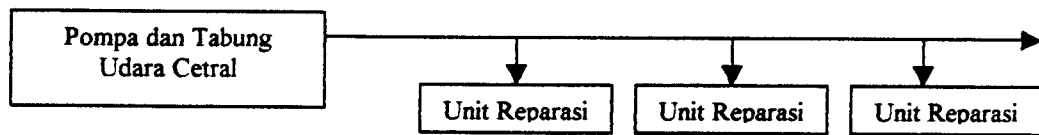
**Gambar 2.11 Skema Kerja Fire Protection**

Sumber : Inung, Purwati, ST, Kuliah Utilitas

<sup>33</sup> Ibid

### 2.2.5.6 Jaringan Pompa Udara

Pompa udara merupakan jaringan yang banyak digunakan dalam ruang reparasi. Jaringan ini digunakan untuk proses perbaikan kendaraan, misalnya untuk pembersihan, penambahan tekanan udara, dsb.



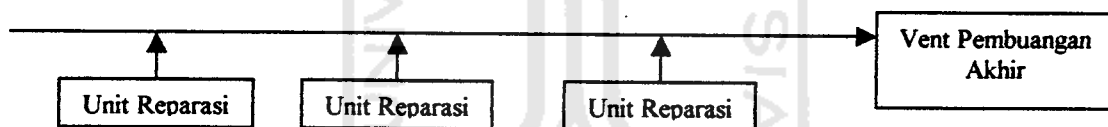
Gambar 2.12 Skema Kerja Pompa Udara

Sumber : Obsevasi

### 2.2.5.7 Pembuangan Asap Kendaraan

Jaringan ini hanya terdapat pada ruang-ruang reparasi. Selain berfungsi sebagai pembuangan asap, jaringan ini juga berfungsi untuk mengecek kondisi suara mesin sepeda motor dalam proses reparasi. Perencanaan jaringan ini biasanya berada dibawah lantai, yang berupa ducting.

Berikut skema kerja pembuangan asap kendaraan pada ruang reparasi, sebagai berikut ;



Gambar 2.13 Skema Kerja Pembuangan Asap

Sumber : Obsevasi

## 2.3 Pusat Jual Beli dan Reparasi Sepeda Motor Terpadu di Sragen

### 2.3.1 Pengertian

*Pusat jual beli dan reparasi sepeda motor terpadu di Sragen* adalah suatu ruang yang mewadahi berbagai kegiatan jual beli dan reparasi sepeda motor yang ada di Sragen. Yang terdiri dealer-dealer, reparasi ( bengkel-bengkel ) dan kegiatan-kegiatan yang berhubungan dengan sepeda motor yang terjadi di Sragen.

## 2.3.2 Kondisi Sragen

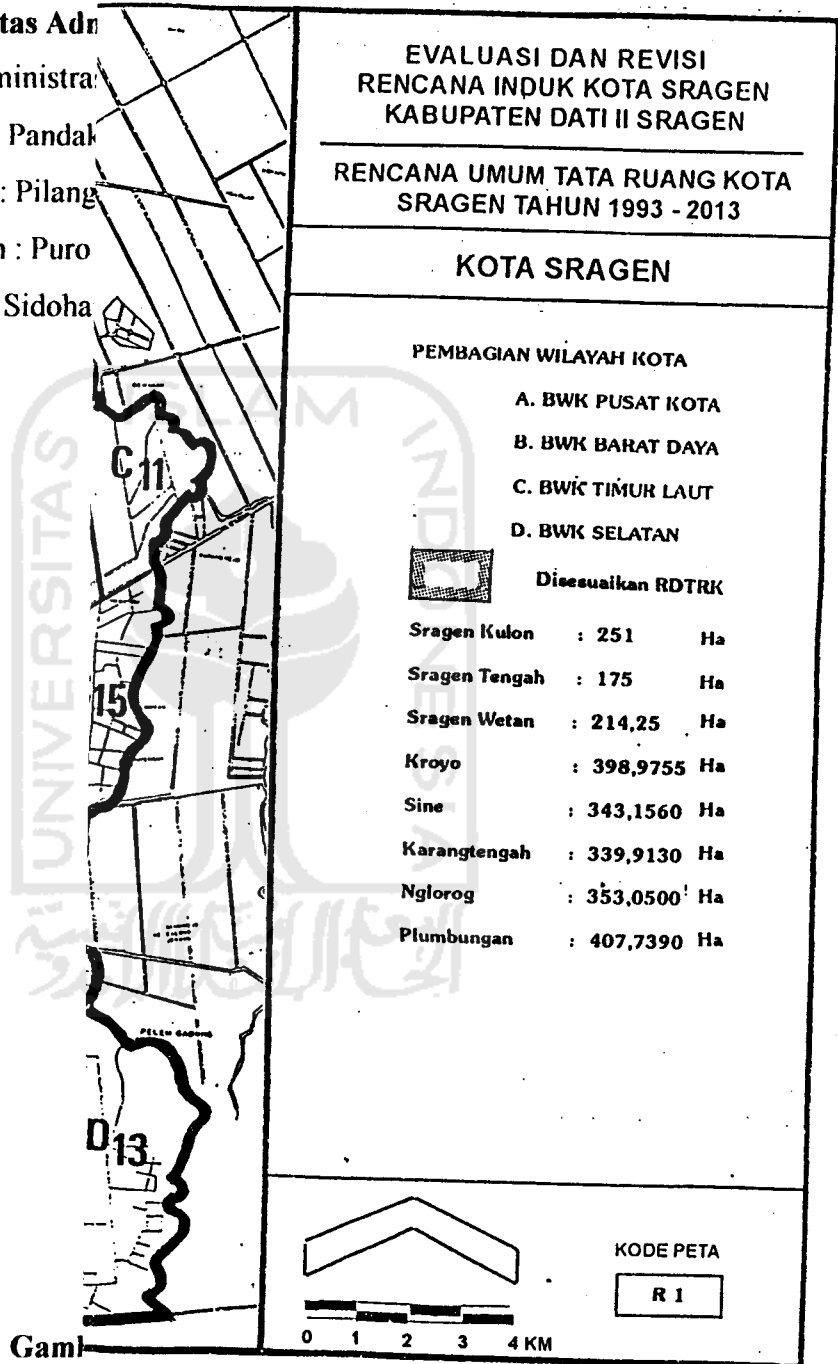
### 2.3.2.1 Kedudukan

Daerah Da  
jiwa dan secara ge

### 2.3.2.2 Batas Adm

Secara administra

- Utara : Pandak
- Timur : Pilang
- Selatan : Puro
- Barat : Sidoha



<sup>34</sup> Rencana Umum Tata Ruang

<sup>35</sup> Idem



### 2.3.2.3 Keadaan Topografi

Memiliki ketinggian 0-100 meter diatas permukaan laut.<sup>36</sup> Dengan wilayahnya yang terdiri dari dataran rendah, rata-rata ( 0-2% ), yang dibelah oleh tiga sungai, yaitu kali Mungkung, kali Sragen dan kali Ngrandu<sup>37</sup>.

### 2.3.2.4 Pertumbuhan Penduduk

Sebagai arahan pertumbuhan jumlah penduduk penduduk kota berdasarkan proyeksi penduduk pada tahun 2013 sejumlah 70.582 jiwa. Berdasarkan daya tampung wilayah dalam menerima beban hunian, maka kepadatan penduduk antara lain<sup>38</sup> :

**Tabel 2.11 Persebaran Penduduk Dalam BWK. Sragen**

Bagian Wilayah Kota	Jumlah Penduduk ( Jiwa )	Kepadatan ( Orang/ Ha )
Pusat Kota	14.789	85
Barat	35.382	41
Timur	26.492	46
Selatan	19.977	24

Sumber : Rencana Umum Tata Ruang Kota Sragen, 1993-2013, Buku 3

### 2.3.3 Rencana Umum Tata Ruang Perdagangan Kota Sragen

Dalam rancangan pemanfaatan ruang kota Sragen, maka peraturan-peraturan yang berkaitan dengan pusat perdagangan diatur sebagai berikut<sup>39</sup> :

#### a. Pemanfaatan Ruang

Untuk kegiatan jasa perdagangan bisa menempati kawasan sekitar Jl. Raya Sukowati

#### b. Intensitas Pemanfaatan Ruang

Kepadatan tinggi dan ketinggian rendah untuk daerah pusat perdagangan dipusat kota, Jl. Raya Sukowati, dengan ketinggian bangunan 2 - 4 lantai, KLB :1,3-2,2, KDB : 55 % - 65 %, puncak 40 meter.

#### c. Garis Sempadan Bangunan

Bangunan perdagangan/ jasa memiliki ketentuan garis sempadan ( GSB ) terhadap as jalan ( minimal ) antara lain :

<sup>36</sup> Peta Kab. Dati II Sragen, PT. Karya Pembina Swajaya, Surabaya

<sup>37</sup> Rencana Umum Tata Ruang Kota Sragen, 1993-2013, Buku 3

<sup>38</sup> Idem

<sup>39</sup> Idem

**Tabel 2.12 Garis Sempadan Bangunan Perdagangan**

No	Fungsi Jalan	Status Jalan	Rencana Lebar Jalan ( Minimal )	GSB thd. As Jalan ( Minimal )
				Perdagangan Jasa
1	Arteri Primer	Jalan	30 m	40 m
2	Arteri Skunder	Negara	30 m	40 m
3	Kolektor Primer	Jalan	22 m	30 m
4	Kolektor Skunder	Propinsi	22 m	25 m
5	Lokal Primer	Jalan	16 m	20 m
6	Lokal Skunder	Kab./ Kodya	16 m	15 m

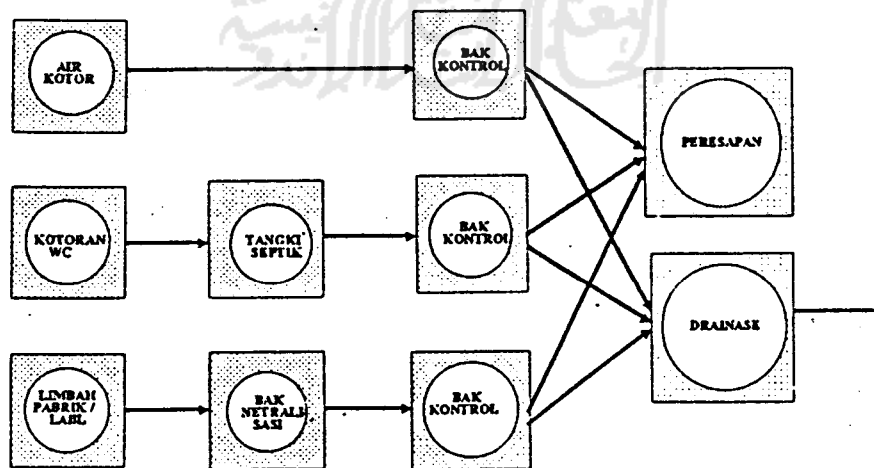
Sumber : Rencana Umum Tata Ruang Kota Sragen, 1993-2013, Buku 3

**d. Perparkiran**

Untuk penyediaan fasilitas parkir pada pusat perdagangan/ jasa adalah harus menyediakan tempat parkir sendiri yang menjadi satu paket dengan bangunan ( untuk bangunan Baru ). Untuk bangunan lama yang belum memiliki kantong parkir, maka parkir pada badan jalan selebar 2 meter.

**e. Pembuangan Air Limbah/ Air Kotor**

Air kotor dari limbah industri/ bengkel, rumah sakit, laboratorium, perdagangan dan sejenisnya ; air kotor jenis ini harus disaring terlebih dahulu.pembuangan kesaluran drainase, diupayakan recycling pembuangan air limbah dan water treatment sendiri.



**Gambar 2.15 Sistem Pembuangan Air Kotor**








Sumber : RUTRK Sragen Kulon, 1993-2013

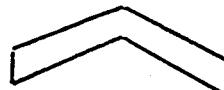
EVALUASI DAN REVISI  
RENCANA INDUK KOTA SRAGEN  
KABUPATEN DATI II SRAGEN

RENCANA UMUM TATA RUANG KOTA  
SRAGEN TAHUN 1993 - 2013

KOTA SRAGEN

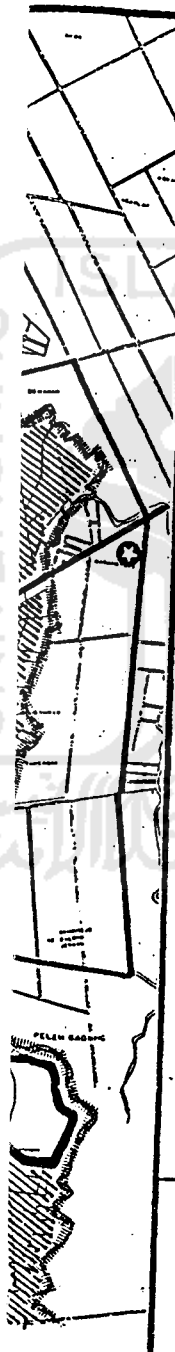
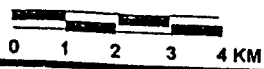
PETA RENCANA TATA  
GUNA LAHAN SRAGEN  
TAHUN 2013

- |  |                         |
|--|-------------------------|
|    | Pemukiman               |
|   | Hijau                   |
|  | Perkantoran             |
|  | Pendidikan/BLKI         |
|  | ABRI                    |
|  | Perdagangan             |
|  | Terminal Nonbus         |
|  | Industri Perdagangan    |
|  | P.G Mojo                |
|  | Pusat OR/Rekreasi       |
|  | Kampus Pendidikan       |
|  | Campuran                |
|  | Kesehatan               |
|  | Pasar Hewan             |
|  | Terminal/Pasar Nglangon |
|  | Bengkel Perda           |
|  | Gardu Listrik           |
|  | Lembaga Masyarakat      |



KODE PETA

R 2



### 2.3.3.1 Jl. Raya Sukowati

Pada kawasan ini merupakan pusat jual beli dan reparasi sepeda motor. Area pusat jual beli ini terdiri dari beberapa bangunan dengan fungsi yang berbeda pula. Fasade bangunan memiliki kesamaan dengan bangunan lainnya, sehingga kurang mencerminkan fungsinya masing-masing termasuk dealer-dealer dan reparasi-reparasi sepeda motor. Letaknya saling terpisah dan tidak beraturan. Berikut dealer-dealer sepeda motor yang terletak disepanjang Jl. Raya Sukowati.

**Tabel 2.13 Dealer Sepeda Motor Di Jl. Sukowati Sragen**

No	NAMA DEALER	MERK KENDARAAN
1	Harapan Utama	Yamaha
2	Yasuka	Campuran
3	Motor Tanjung Harapan	Campuran
4	Motorasia	Campuran
5	Motor Jaya	Campuran
6	Kawasaki Motor	Kawasaki
7	Pratama Kasih	Honda
8	Suzuki Motor	Suzuki
9	Honda Surya	Honda
10	Utama	Yamaha
11	Wilujeng	Campuran
12	Motor Astoria	Honda
13	Singosari Motor	Sanex
14	Ramayana Motor	Campuran

Sumber : Observasi lapangan 01 okt. 2001

Sedangkan reparasi sepeda motor juga terletak di sepanjang Jl. Sukowati, tetapi peletakannya tidak teratur dan membaaur dengan bangunan komersial yang lainnya, antara lain :

**Tabel 2.14 Jumlah Reparasi Sepeda Motor Di Jl. Raya Sukowati Sragen**

No	NAMA REPARASI	MERK KENDARAAN
1	Sragen Honda Service	Honda
2	Ahass Sumber	Honda
3	Anugerah Abadi	Campuran
4	Motor Trisari	Campuran
5	Motorasia	Campuran
6	Indonesia Motor	Campuran
7	Bumi Motor	Campuran
8	Suzuki Motor	Suzuki
9	Utama	Yamaha
10	Garuda Motor	Campuran
11	Kurnia	Campuran
12	Sidosemi	Campuran
13	Ahass Taruna	Honda
14	Tresno Gunawan	Campuran
15	Singosari Motor	Sanex

16	Padmo Motor	Campuran
17	Ahass Pratama Motor	Honda
18	Kawasaki Motor	Kawasaki

Sumber : Observasi 20 Sept. 01

### B). Jl. Kartini

Pada umumnya kondisi pada kawasan ini merupakan perkampungan penduduk yang dilewati oleh jalur lingkaran luar ( Selatan ) transportasi di Sragen. Pada kawasan ini hanya terdapat 2 buah reparasi sepeda motor, antara lain :

**Tabel 2.15 Jumlah Reparasi Sepeda Motor Di Jl. Kartini**

No	NAMA REPARASI	MERK KENDARAAN	VOL. PENGUNJUNG ( Unit/ Hari )
1	UD Motor	Campuran	12
2	Titan Motor	Campuran	23

Sumber : Observasi 20 Sept. 01

### 2.3.4.2 Kondisi Dealer Sepeda Motor Di Sragen

Pada agustus 2001 tercatat bahwa jumlah pemakai kendaraan sepeda motor yang ada di Sragen adalah 95.360 unit, dengan 28 merk sepeda motor yang terbagi menjadi 2 jenis sepeda motor yaitu sepeda motor kumbang dan scoter.<sup>40</sup>

**Tabel 2.16 Jumlah Sepeda Motor Di Sragen**

No	Jenis Kendaraan	Th. 1998 ( desember )	Th. 1999 ( desember )	Th. 2000 ( desember )	Th. 2001 ( agustus )
	Sepeda Motor Kumbang	71.247	76.186	85.250	92.216
	Scoter	3.009	3.066	3.115	3.144
	<b>Jumlah</b>	<b>74.256</b>	<b>79.252</b>	<b>88.365</b>	<b>95.360</b>
	Peningkatan Jml. Kendr. (unit)	--	4.996	9.113	6.995
	% Peningk. Jml. Kendaraan	--	6,3 %	10,3 %	7,3 %

Sumber : Kantor Bersama SAMSAT Sragen, Bagian PKB.

**Tabel 2.17 Jumlah Merk Sepeda Motor Yang Beredar Di Sragen**

No	Merk Kendaraan	Jumlah Th. 2001 ( Unit )
1	Honda	43.956
2	Yamaha	30.087
3	Suzuki	14.465
4	Vespa	2.161
5	Kawasaki	1.694
6	Wangguan	248
7	Jailing	244
8	Jincheng	216
9	Millennium	203
10	Sanex	178
11	Dayang	103
12	Kasea	80

<sup>40</sup> Kantor Bersama SAMSAT Sragen, Bagian PKB.

13	Garuda	72
14	Qingqi	69
15	Zongshen	54
16	Yasuka	43
17	Zong Shen	19
18	Ying Xiang	18
19	Jianshe	12
20	Kymco	9
21	Kanzen	8
22	Sumo	7
23	Sato	5
24	Xingfu	3
25	Hokaido	1
26	Jawa	1
27	Zundap	1
28	Zundaf	1
29	Yawa	1

Sumber : Kantor Bersama SAMSAT Sragen, Bagian PKB.

Perkembangan permintaan sepeda motor di Sragen setiap tahun selalu meningkat volumenya. Hal ini dipacu oleh minat konsumen akan produk sepeda motor yang cukup tinggi dan perkembangan dealer-dealer sepeda yang semakin bertambah banyak.

**Tabel 2.18 Perkembangan Minat Konsumen Dan Dealer Sepeda Motor Di Sragen**

No	NAMA DEALER	MERK KENDARAAN	VOL. PENJUALAN	
			BARU ( Unit/ Hari )	BEKAS ( Unit/ Hari )
1	Harapan Utama	Yamaha	6	-
2	Yasuka	Campuran	2	1
3	Motor Tanjung Harapan	Campuran	5	2
4	Motorasia	Campuran	2	3
5	Motor Jaya	Campuran	4	4
6	Kawasaki Motor	Kawasaki	8	-
7	Pratama Kasih	Honda	10	-
8	Suzuki Motor	Suzuki	5	2
9	Honda Surya	Honda	8	1
10	Utama	Yamaha	5	3
11	Wilujeng	Campuran	-	4
12	Motor Astoria	Honda	4	2
13	Singosari Motor	Sanex	3	-
14	Ramayana Motor	Campuran	-	5
Rata-Rata Penjualan ( unit )			4.43	1.93

Sumber : Observasi 20 sept. 01

Ternyata volume penjualan untuk setiap harinya masing-masing dealer cukup tinggi. Tetapi dari semua hasil penjualan tidak semua unit sepeda motor yang terjual baru, ada juga sepeda motor setengah pakai. Bahkan terdapat beberapa dealer yang hanya menjual sepeda motor setengah pakai.

### 2.3.4.3 Kondisi Reparasi Sepeda Motor Di Sragen

Perkembangan reparasi-reparasi sepeda motor sebagai pendukung keberadaan dealer-dealer sepeda motor di Sragen cukup tinggi seiring perkembangan permintaan pelayanan akan sepeda motor oleh masyarakat. Ini membuktikan bahwa perhatian masyarakat Sragen akan sepeda motor cukup besar.

**Tabel 2.19 Jumlah Reparasi Dan Volume Pengunjung Di Sragen**

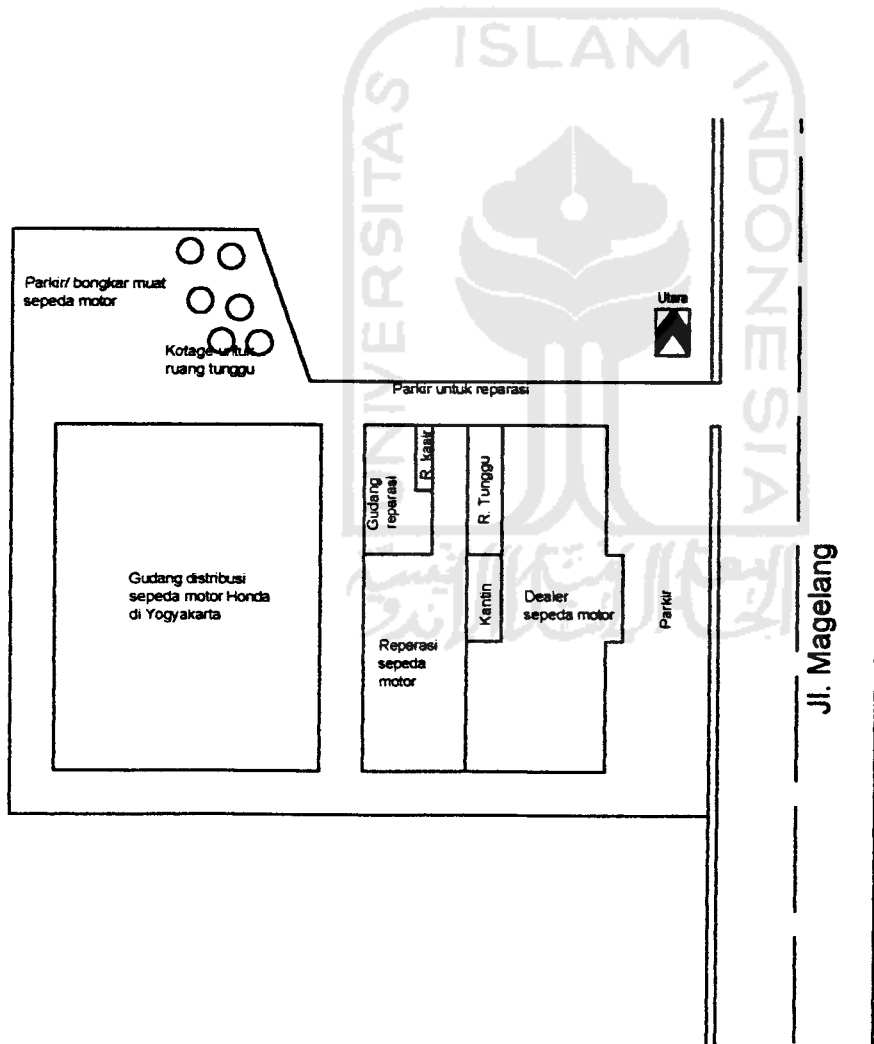
No	NAMA REPARASI	MERK KENDARAAN	VOL. PENGUNJUNG ( Unit/ Hari )
1	Sragen Honda Service	Honda	28
2	Ahass Sumber	Honda	15
3	Anugerah Abadi	Campuran	14
4	Motor Trisari	Campuran	18
5	Motorasia	Campuran	12
6	Indonesia Motor	Campuran	15
7	Bumi Motor	Campuran	25
8	Suzuki Motor	Suzuki	20
9	Utama	Yamaha	20
10	Garuda Motor	Campuran	10
11	Kurnia	Campuran	10
12	Sidosemi	Campuran	10
13	Ahass Taruna	Honda	20
14	Tresno Gunawan	Campuran	10
15	Singosari Motor	Sanex	8
16	Padmo Motor	Campuran	10
17	Titan Motor	Campuran	23
18	UD Motor	Campuran	12
19	Ahass Pratama Motor	Honda	25
20	Kawasaki Motor	Kawasaki	24

Sumber : Observasi 20 Sept. 01

**2.4 Tinjauan Study Bangunan**

**2.4.1 PT. Astra International, Tbk, Honda, Yogyakarta**

Pusat jual beli dan reparasi sepeda motor ini merupakan distributor utama sepeda motor merk Honda, dikawasan D.I. Yogyakarta yang terletak Jl. Magelang Yogyakarta, yang menempati lokasi seluas ± 2.500 M<sup>2</sup> yang terdiri dari 2 masa utama. Masa bagian didepan, terdiri 3 lantai difungsikan sebagai dealer dan reparasi sepeda motor dan masa dibelakang difungsikan sebagai gudang sepeda motor. Fasilitas lain yang diperuntukkan kepada konsumen reparasi sepeda motor adalah adanya cottage-cottage sebagai tempat istirahat konsumen ketika sepeda motornya sedang diperbaiki, kantin, ruang tunggu + hiburan film ( video ).



**Gambar 2.17 Site Plan PT. Astra International, Tbk, Honda**

Sumber : Observasi



Secara umum fungsi bangunan ini memiliki dua permasalahan karakter ruang, yaitu karakter ruang yang memerlukan suasana dan kondisi yang tenang dalam pelaksanaan fungsinya ; dealer dan ruang reparasi yang menimbulkan kebisingan polusi dan ruang yang kotor. Penggabungan dua karakter ruang yang berbeda ini melalui pemisahan oleh ruang lain yang difungsikan menjadi ruang tunggu dan kantin. Selain ini ruang reparasi memiliki kedudukan yang lebih rendah dibanding ruang dealer dan ruang-ruang lainnya. Plafon pada ruang reparasi merupakan rangka-rangka baja tanpa penutup. Hal ini dimaksudkan untuk menyalurkan asap dan suara yang yang ditimbulkan oleh reparasi sepeda motor ke luar ruang/ bangunan, sehingga tidak mengganggu ruang lainnya.

Kelebihan yang ada di PT. Astra International, Tbk, Honda

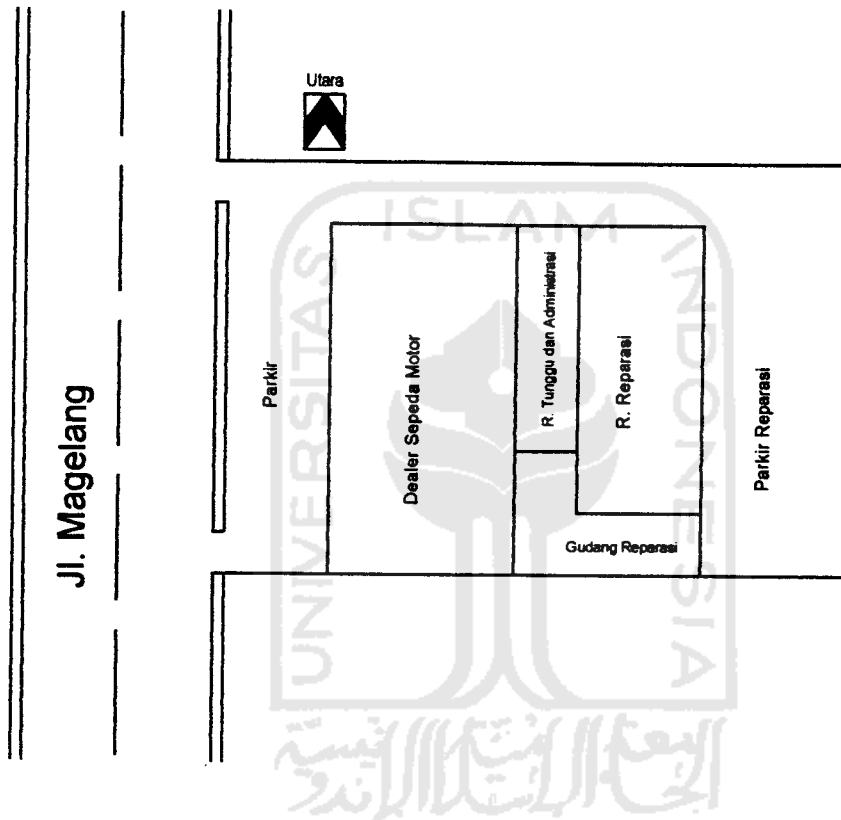
- Letak lokasi yang strategis berada dikawasan perdagangan Otomotif dan dekat dengan pusat kota Yogyakarta, sehingga mudah untuk pencapaiannya.
- Keberadaan fasilitas pendukung memberi pelayanan lebih bagi konsumen

Kekurangan yang ada pada PT. Astra International, Tbk, Honda

- Sirkulasi keluar masuk site pada satu tempat sehingga sering terjadi penumpukan kendaraan.
- Ruang parkir kendaraan pengunjung terlalu kecil dan mengganggu sirkulasi kendaraan.

#### 2.4.2 PT. Tunas Jaya Mekarmada, Yogyakarta

Perusahaan ini merupakan pusat penjualan sepeda motor model terbaru merk Honda yang dilengkapi dengan reparasinya ( bengkel resminya ). Luas lahan  $\pm 2000$  m<sup>2</sup> yang terdiri dari satu masa bangunan. Penampilan bangunan pada bagian lantai dasar sangat terbuka dan pada bagian lantai atas tertutup.



**Gambar 2.18 Site Plan PT. Tunas Jaya Mekarmada**

Sumber : Observasi

Pada bangunan ini terjadi dua kegiatan yang memiliki karakter ruang yang berbeda. Pada bagian dealer memerlukan suasana ruang yang tenang sedangkan pada bagian reparasi terjadi suara bising akibat perbaikan kendaraan. Pemisahan dua kegiatan yang berbeda pada bangunan ini adalah dengan menempatkan ruang administrasi sebagai pemisahannya. Tetapi akses antara dua ruang tersebut tetap ada dengan melalui ruang tunggu dan administrasi. Tempat parkir pengunjung dealer dan reparasi terpisah.

## 2.5 Kesimpulan

Dari keseluruhan Bab 2 dapat diambil kesimpulan, antara lain :

1. Pusat jual beli dan reparasi sepeda motor terpadu adalah suatu tempat berkumpulnya dealer-dealer dan bengkel-bengkel sepeda motor yang ada di Sragen dalam suatu ruang untuk melakukan transaksi jual beli secara sehat.
2. Reparasi yang dimaksud adalah bengkel dealer dan bengkel modifikasi sepeda motor.
3. Dalam pelaksanaan reparasi dalam bengkel harus melalui prosedur, yaitu : pemeriksaan, diagnosa, perbaikan dan kontrol kualitas. Sedangkan perbaikan sendiri terdiri : dissembling, pembongkaran komponen, pemasangan komponen, reassembling dan adjusting.
4. Pelaku kegiatan dalam pusat jual beli dan reparasi sepeda motor terpadu antara lain : pedagang, pengusaha, perbankkan, konsumen, dan pengelola.
5. Kegiatan yang diwadahi dibedakan mejnadi 2 antara lain :
  - Kegiatan utama, terdiri ; penjualan, pembelian, reparasi, , pengelola dan perkantoran ( perbankkan )
  - Kegiatan penunjang, terdiri : test drive, game station, kantin dan tempat cuci sepeda motor.
6. Pola ruang secara kesatuan komposisi adalah linier sedangkan secara unit ruang merupakan open lay out.
7. Pola sirkulasi dalam kesatuan komposisi maupun unit ruang adalah linier, yang diawali dari pintu masuk kemudian menyebar melalui ruang bersama.
8. Berdasarkan observasi pada pusat-pusat jual beli dan reparasi sepeda motor, diketahui masing-masing karakteristik kegiatan. Dari karakter kegiatan tersebut menimbulkan dampak yang harus dipertimbangkan, antara lain :

### A. Kegiatan utama

- Jual Beli ; memerlukan keleluasaan dan kebebasan gerak, pencahayaan yang cukup dan suasana yang tenang
- Reparsi ; menimbulkan dan mengakibatkan kebisingan, polusi udara, kotoran ( oli ), asap, dan debu
- Modifikasi ; memerlukan aksesibilitas yang lancar, menimbulkan polusi udara, kebisingan, asap debu dan kotoran ( oli )

- Pengelola ; memerlukan suasana yang tenang, penghawaan dan pencahayaan yang nyaman.
- Perbankan ; memerlukan suasana yang tenang, penghawaan dan pencahayaan yang nyaman.

#### B. Kegiatan Penunjang

- Test Drive ; menimbulkan dan mengakibatkan kebisingan, polusi udara dan debu
- Game ; menimbulkan suara gaduh dan keramaian
- Kantin ; memerlukan keleluasaan gerak dan penglihatan, penghawaan yang baik, menimbulkan polusi udara dan hawa panas.
- Tempat Cuci Sepeda Motor ; menimbulkan kebisingan dan udara basah.

#### 9. Sistem utilitas bangunan :

- Listrik; menggunakan 2 sumber, yaitu : PLN dan Genset sebagai sumber darurat
- AC, menggunakan system AC Sentral.
- Air bersih, lebih efisien dengan penggunaan system Down Feed
- Air kotor, kotoran yang berupa limbah beracun/ berbahaya harus diolah dalam bak netralisir
- Fire protection
- Pompa udara, hanya terdapat pada ruang reparasi. Menggunakan pompa induk sebagai input utamanya.
- Pembuangan asap, jaringan berada dibawah lantai yang berupa ducting..

10. Persebaran pusat jual beli dan reparasi di Sragen terpusat pada Jl. Raya Sukowati.

11. Tinggi bangunan yang diizinkan pada area rekomendasi ( Jl. Raya Sukowati ) 2 - 4 lantai, KLB 1,3 – 2,2, KDB 55 % - 65 %, puncak 40 meter, garis sempadan terhadap as jalan 40 meter.

12. Dikawasan Sragen terdapat 28 merk kendaraan sepeda motor, 20 reparasi ( bengkel ) sepeda motor dan 14 dealer sepeda motor. Yang akan disatukan

kedalam satu ruang/ bangunan pusat jual beli dan reparasi sepeda motor teroadu.

13. Perbandingan penemuan hasil study bangunan menghasilkan bahwa

**Tabel 2.20 Perbandingan Study Bangunan**

Point	PT. Astra International, Tbk, Honda	PT. Tunas Jaya Mekarmada	Pusat Jual Beli dan Reparasi Sepeda Motor Terpadu
Pemisah ruang yang berbeda karakter	Pemisahan ruang dealer dan ruang reparasi dengan menggunakan ruang tunggu, kantin.	Pemisahan ruang dealer dengan ruang reparasi dengan menggunakan ruang tunggu dan ruang resepsionis	Pemisahan ruang dealer dengan ruang reparasi dengan menggunakan ruang tunggu, ruang resepsionis/ administrasi
Penempatan ruang	Ruang reparasi berada di belakang, ruang dealer berada di depan, ruang pengelola berada di atas.	Ruang reparasi dibelakang, dealer didepan, pengelola diatas	Ruang reparasi dibelakang dan ruang dealer berada didepan, ruang pengelola di lantai atas
Display	Menempatkan sepeda motor ( materi penjualan ) pada ruang dealer dengan tata ruang open lay out. Sepeda motor di tata secara radial dalam ruang dealer dan linier	Sepeda motor di tata secara radial dan linier	Sepeda motor di tata secara linier dan terpusat
Pembuangan limbah ( oli/ minyak )	Limbah di tampung pada bak penampungan yang kedap air, jika penuh akan di keluarkan.	Limbah di tampung pada bak penampungan yang kedap air, jika penuh akan di keluarkan.	Limbah di tampung pada bak penampungan yang kedap air, jika penuh akan di keluarkan.
Peredam suara pada reparasi	Menggunakan pipa yang dihubungkan ke knalpot sepeda motor kemudian disalurkan ke dak pembuangan asap, kemudian akan di keluarkan melalui atas bangunan.	Menggunakan pipa yang dihubungkan ke knalpot sepeda motor kemudian disalurkan ke dak pembuangan asap, kemudian akan di keluarkan melalui atas bangunan.	Menggunakan pipa yang dihubungkan ke knalpot sepeda motor kemudian disalurkan ke dak pembuangan asap, kemudian akan di keluarkan melalui atas bangunan.
Parkir kendaraan	Parkir kendaraan terpisah antara pengunjung dan pengelola/ pemilik, parkir pengunjung sempit dan berada di sirkulasi masuk reparasi sehingga mengganggu.	Sirkulasi pengunjung dan pegelola terpisah. Parkir tersedia cukup luas .	Parkir kendaraan terpisah antara pengunjung, pengelola dan pengusaha. Masing-masing disediakan ruang parkir yang luas.
Pengkondisian udara	Pengkondisian udara yang meggunakan AC hanya pada ruang administrasi dan pengelola, selain itu menggunakan penghawaan alami	Pengkondisian udara yang meggunakan AC hanya pada ruang administrasi dan pengelola, selain itu menggunakan penghawaan alami	Pengkondisian udara yang meggunakan AC hanya pada ruang administrasi dan pengelola, selain itu menggunakan penghawaan alami
Pompa udara pada ruang reparasi	Dengan system sentral, yang diletakkan pada ruang basement yang kedap suara dan getaran	Dengan system sentral, yang diletakkan pada ruang basement yang kedap suara dan getaran	Dengan system sentral, yang diletakkan pada ruang basement yang kedap suara dan getaran

Sumber : Observasi