

## BAB IV

### PENELUSURAN MASALAH

#### 4.1. Potensi dan Kendala

##### a. Potensi :

- Lokasi tapak dekat dengan ikon Kota Semarang
- Tapak mudah diakses, berada di ruas Jl. Letjen S Parman
- Tapak dilewati banyak kendaraan
- Tapak sangat jarang mengalami kemacetan
- Lokasi tapak berada tidak jauh dari area CBD
- Tapak sudah dilengkapi dengan instalasi listrik, air bersih, saluran drainase kota dan jaringan internet kecepatan tinggi
- Kondisi jalan sudah beraspal dan terawat
- Peminat olahraga di Kota Semarang sangat tinggi
- Pedestrian pada 2 sisi timur Jl. Letjen S Parman sudah terdapat vegetasi peneduh
- Tapak mendapat supply angin yang cukup
- Dalam satu ruas jalan yang sama tidak terdapat bangunan dengan penyedia fasilitas yang sama
- Lahan tersedia cukup luas jika terjadi penambahan ruang maupun besaran ruang

##### b. Kendala

- Pedestrian pada sisi selatan Jl. Letjen S Parman bentuk dan peletakan vegetasi yang tidak teratur
- Dalam lokasi yang sama terdapat penyedia jasa yang sama, sehingga mungkin terjadi persaingan bisnis
- Iklim tapak memiliki cuaca yang panas
- Executive Club berdiri secara independen, butuh mencari pengunjung
- Jalan disekitar tapak sering dijadikan rute untuk event olahraga
- Regulasi pada tapak yaitu GSB cukup besar yaitu 29 meter
- Dalam satu ruas yang sama terdapat fungsi bangunan yang menyediakan fasilitas yang sama

- Terdapat vegetasi berupa pohon besar di tengah tapak, sehingga memungkinkan susahnya proses pembangunan
- Untuk menuju tapak harus melewati jalan dengan kemiringan yang cukup curam, sehingga memungkinkan susahnya proses pembangunan
- View disekitar tapak kurang bagus
- Pada pedestrian belum terdapat penerangan

## **4.2. Analisa Masalah**

### **4.2.1. Masalah Fungsi Bangunan dan Aspek Pengguna**

Pengguna dari Executive Club secara sederhana dapat dibagi menjadi 2 yaitu pengunjung dan pengelola. Pengunjung dari Executive Club ini berasal dari kalangan eksekutif di dunia kerjanya, yang mana termasuk kategori dewasa (18-40 tahun) dan paruh baya (40-60 tahun). Masa dewasa adalah masa dimana manusia menjadi sangat produktif, dimana umumnya manusia sudah berkeluarga dan bekerja. Seringkali dalam melakukan rutinitasnya, orang dewasa mengalami masa dimana merasa stuck, stress, dan burn out dari beban fisik dan pikiran, konflik batin ini dapat menyebabkan menurunnya produktivitas dan semangat dalam bekerja. Executive Club seperti telah dijelaskan pada latar belakang, menjadi tempat untuk berkumpul, rekreasi, relaksasi, dan berolahraga sebagai solusi dari fenomena stress. Aktivitas dari eksekutif sangat beragam, tergantung dari posisinya masing-masing, umumnya aktifitas eksekutif adalah rapat, baik itu rapat dengan rekan kerja di kantor, rapat dengan rekan bisnis, bahkan rapat diluar kantor. Executive Club meskipun tujuannya adalah agar pengguna dapat berlibur sejenak untuk mengurangi dan melupakan stress mereka, Executive Club tetap menyediakan ruang meeting, karena mengingat kondisi kinerja dari seorang eksekutif yang bisa kapan saja melakukan rapat, ada pula tipe rapat diluar kantor untuk mencari suasana yang berbeda. Melihat hal ini pada tahap desain, perlu diperhatikan desain dari ruang meeting, bagaimana menghadirkan suasana agar pengguna tidak merasa sedang rapat seperti di kantor. Jam kerja dari seorang eksekutif variatif tergantung kebijakan kantornya, masuk pagi pulang sore, masuk siang pulang malam, bahkan masuk pagi pulang malam, hal ini menjadikan waktu bebas dari seorang eksekutif yang terbatas, bisa pagi hari, jam makan siang, atau malam hari setelah jam kerja selesai, sehingga waktu untuk berkumpul menjadi jarang, adapun umumnya ketika sore sampai malam hari sekitar pukul 11-12 malam. Maka perlu diperhatikan jam operasional dari Executive Club, sehingga masih mampu menjadi tempat untuk nongkrong dimalam hari. Selain itu kalangan eksekutif adalah orang sibuk yang menghargai waktu, sehingga mereka menginginkan kemudahan dalam melakukan sesuatu, maka perlu diperhatikan faktor-faktor yang mendukung

kemudahan kegiatan, seperti sistem keanggotaan, sistem pembayaran cashless, dll. Dalam masa paruh baya (40-60 tahun) seorang eksekutif mulai menuju usia pensiun (55 tahun). Pada masa-masa usia ini kondisi manusia sudah tidak se energic masa dewasa, dan membutuhkan kemudahan sirkulasi dalam bergerak, dan membutuhkan space istirahat, sehingga dalam perancangan perlu diperhatikan suasana ruang komunal agar pengunjung merasa nyaman untuk duduk dan mengobrol serta kemudahan sirkulasi antar ruang dan antar level bangunan. Tidak menutup kemungkinan seseorang Executive dengan keterbatasan berkunjung ke Executive Club, kaum difabel umumnya membutuhkan bantuan alat/orang lain dalam aktifitasnya. Maka dalam perancangan Executive Club perlu diperhatikan standar perancangan untuk kaum difabel seperti toilet dan sirkulasi vertikal dalam ruang.

#### 4.2.2. Masalah Fungsi Bangunan dengan Tapak

Terkait dengan masalah fungsi bangunan dengan tapak, akan diangkat isu tentang lokasi tapak dan kemungkinan bencana. Berikut pembahasannya :

##### a. Lokasi tapak

Tapak memiliki lokasi yang strategis karena lokasinya yang mendukung untuk fungsi perdagangan dan jasa. Tapak berada tidak jauh dari CBD Kota Semarang namun tidak berada dalam satu area dengan CBD Kota Semarang, maka dalam proses perancangan perlu memperhatikan dan mematuhi regulasi yang berlaku serta memaksimalkan potensi tapak, serta pentingnya memberika pengalaman yang menyenangkan bagi pengguna agar pengunjung akan datang kembali.

##### b. Kemungkinan bencana

Karena lokasi tapak berada di pinggir area perkotaan, dan berada di area yang cukup tinggi dengan ketinggian 90.56 mdpl dan jauh dari daerah rawan bencana seperti area gunung maupun pesisir. Maka kemungkinan bencana yang akan terjadi adalah kebakaran dan kerusakan. Maka dalam perancangan bangunan dan pengolahan tapak perlu menerapkan standar-standar keamanan, pencegahan pengalaman dan penanggulangan kebakaran.

#### 4.2.3. Masalah Fungsi Bangunan dengan Lingkungan di Luar Tapak

Terkait dengan masalah fungsi bangunan dengan lingkungan sekitar, akan diangkat isu kondisi lingkungan dan budaya. Berikut pembahasannya :

a. Kondisi lingkungan

Tapak berada di perimeter pinggir dari area perkotaan, tepatnya di Jl. Letjen S Parman, Kecamatan Gajahmungkur. Seperti telah dibahas dalam gambaran umum tapak, area Gajahmungkur dapat dibidang sebagai area exclusive berdasarkan kondisi dan kualitas bangunan di area Gajahmungkur. Lingkungan sekitar tapak mayoritas berupa fungsi perdagangan dan jasa seperti cafe, hotel, dan restoran serta fungsi hunian berupa rumah dan mess. Mayoritas target pasar Executive Club berada di area CBD Kota Semarang, proses perjalanan menuju tapak dapat terbilang mudah karena hanya sedikit mengalami kemacetan namun menempuh jarak yang cukup jauh dengan jarak terdekat 2.9 km sampai jarak terjauh 5.5 km. Dengan jarak yang cukup jauh untuk ditempuh, kelancaran sistem, kepuasan pelanggan terhadap pelayanan, vibes, dan suasana yang dirasakan pengguna harus terbayar dengan pantas. Unsur-unsur seperti suasana ruang, fasilitas, sistem pelayanan perlu menjadi perhatian.

b. Budaya

Kondisi budaya masyarakat sekitar tapak dapat dibidang lingkungan eksklusif melihat dari banyaknya rumah besar dengan desain yang mewah, restoran dan cafe dengan harga yang tinggi dan suasana yang mewah serta suasana sekitar yang tidak begitu ramai dapat disimpulkan karakteristik budaya masyarakat sekitar tapak berasal dari kalangan eksklusif. Tersedianya cafe, restoran dan tempat gym di sekitar tapak juga menandakan potensi minat masyarakat disekitar tapak pada fungsi bangunan tersebut. Selain itu masyarakatnya sudah memiliki kesadaran untuk menjaga kebugaran, hal ini terbukti dalam Laporan Kinerja KEMENPORA RI tahun 2017 mengenai index partisipasi dan tingkat kebugaran masyarakat, dengan ketentuan pengumpulan data dimana warga yang berolahraga 3x seminggu yang dapat masuk dalam perhitungan, hasil dari index mengatakan bahwa Provinsi Jawa Tengah memegang skor indeks tertinggi di Indonesia, dengan skor partisipasi 0.69 dan skor kebugaran sebesar 0.4, hal ini berarti mayoritas masyarakat di Jawa Tengah melakukan kegiatan olahraga. Maka perancangan area fungsi berkumpul dan bersantai dan area gym pada Executive Center menjadi unsur yang penting, selain untuk mendukung kegiatan olahraga untuk menjaga kesehatan dan bentuk tubuh, juga meningkatkan minat orang untuk berolahraga.

#### 4.2.4. Masalah Fungsi Bangunan dengan Topik

Dalam pembahasan masalah fungsi bangunan dengan topik akan disinggung dengan faktor pengguna, bangunan, dan lingkungan sekitar tapak. Berikut pembahasannya :

##### a. Pengguna

Pengguna dari Executive Club berasal dari kalangan eksekutif, dimana berdasarkan jam kerja dan tanggung jawab memungkinkan banyaknya stressor yang mempengaruhi pengguna. Arsitektur Terapeutik secara sederhana adalah tentang bagaimana unsur arsitektur berperan dalam menanggulangi dan mengurangi beban psikologis dan konflik pada pengguna, sehingga membuat pengguna melupakan stressor.

##### b. Bangunan

Sebuah bangunan tentunya diharapkan memberikan kesan yang bagus pada orang yang melihatnya, terutama bagi bangunan komersial yang mengincar kedatangan banyak orang agar menghasilkan laba semaksimal mungkin. Arsitektur Terapeutik selain memperhatikan tentang bagaimana pengaruh desain terhadap pengguna, memperhatikan pula desain bangunan seperti unsur bukaan pada tapak dan memberikan desain yang dinamis dan tidak kaku.

##### c. Lingkungan sekitar tapak

Lingkungan sekitar tapak adalah area yang dapat terbilang eksklusif jika dilihat dari bangunan pada area tapak, dengan gaya desain bangunan sekitar dengan gaya modern, modern minimalis, dan vernakular. Pemilihan arsitektur terapeutik seperti dijelaskan sebelumnya tidak hanya memperhatikan pengaruh desain terhadap pengguna, namun memperhatikan pula desain bangunan seperti bentuk bangunan yang dinamis. Bentuk bangunan disekitar tapak memiliki gaya desain modern, minimalis, dan vernakular, sehingga penerapan arsitektur terapeutik pada bangunan Executive Club dapat mengimbangi bangunan sekitar namun juga memberi nafas baru dengan desain modern.

#### 4.3. Identifikasi Permasalahan

Berdasarkan potensi, kendala, analisis masalah dan pembahasan bab-bab sebelumnya, dapat ditemukan beberapa permasalahan yang perlu diatasi. Tentunya setiap permasalahan memiliki bobotnya dan urgensi masing-masing. Mengenai bobot masalah dikategorikan menjadi 3 yaitu, utama dimana masalah bersangkutan dengan keselamatan dan fungsi bangunan, inheren dimana sifat masalah khusus dan menunjang kegiatan, ill problem dimana masalah tidak berpengaruh secara langsung pada fungsi bangunan. Mengenai urgensi suatu

masalah didasarkan pada tingkat urgensi dan kespesifikan suatu masalah, tingkatan level dibagi menjadi 3 level, level 1 tinggi, level 2 sedang, level 3 rendah.

TABEL 12 Tabel Identifikasi Bobot Masalah

No.	Masalah	ill problem	inheren	utama
1	Pengolahan tapak agar bangunan dapat terlihat dari luar tapak		☼	
2	Memunculkan kesan exclusive pada desain ruang luar dan ruang dalam bangunan			☼
3	Pemanfaatan vegetasi untuk menimbulkan kesan sejuk dan rindang		☼	
4	Kemudahan sirkulasi dan kegiatan bagi lansia dan difabel			☼
5	Pengaturan tata ruang agar persyaratan tiap ruang dapat terpenuhi			☼
6	Pengaturan fasad, massa dan bukaan agar bangunan tampak menarik			☼
7	Struktur bangunan dengan bentang lebar dan kuat agar ruangan lebih leluasa dan bangunan kuat menahan beban dari manusia dan aktivitas			☼
8	Peletakan tangga darurat, sirkulasi darurat, zona evakuasi			☼
9	Pengolahan tapak untuk kemudahan akses pemadam kebakaran dan proses pemadaman			☼
10	Pengolahan tapak untuk efisiensi kegiatan maintenance		☼	
11	Pengaturan tata ruang untuk efisiensi kegiatan maintenance		☼	
12	Pengaturan tata ruang dan bukaan pada dinding untuk menghindari tindakan kejahatan yang tidak diharapkan			☼
13	Sistem pembuangan sampah agar tidak menimbulkan polusi bau	☼		
14	Pemanfaatan vegetasi dan taman untuk menimbulkan kesan santai dan rileks		☼	
15	Penataan suasana ruang yang cocok untuk kegiatan olahraga			☼
16	Penataan suasana yang cocok untuk bersantai			☼
17	Pengkondisian suhu tiap ruang, agar pengguna nyaman berkegiatan		☼	
18	Pengaturan slot parkir agar sirkulasi mudah dan efektif	☼		
19	Pengaturan suasana yang tenang dan rileks untuk kegiatan SPA dan meditasi			☼
20	Penataan ruang sesuai persyaratan kebisingan tiap ruang	☼		
21	Penggunaan material susah terbakar untuk meminimalisir bencana kebakaran		☼	
22	Sistem antisipasi kebakaran demi keamanan dan estetika didalam ruang			☼
23	Sistem pencahayaan tiap ruang sesuai kebutuhan suasana		☼	
24	Permainan material agar sesuai dengan kebutuhan suasana tiap ruang		☼	
25	Menciptakan suasana yang mendukung pada ruang inti bangunan			☼

Sumber : Data Pribadi

TABEL 13 Tabel Identifikasi Urgensi Masalah

No.	Masalah	Level III	Level II	Level I
1	Pengolahan tapak agar bangunan dapat terlihat dari luar tapak		☼	
2	Memunculkan kesan exclusive pada desain ruang luar dan ruang dalam bangunan			☼
3	Pemanfaatan vegetasi untuk menimbulkan kesan sejuk dan rindang	☼		
4	Kemudahan sirkulasi dan kegiatan bagi lansia dan difabel		☼	
5	Pengaturan tata ruang agar persyaratan tiap ruang dapat terpenuhi			☼
6	Pengaturan fasad, massa dan bukaan agar bangunan tampak menarik			☼
7	Struktur bangunan dengan bentang lebar dan kuat agar ruangan lebih leluasa dan bangunan kuat menahan beban dari manusia dan aktivitas			☼
8	Peletakan tangga darurat, sirkulasi darurat, zona evakuasi		☼	

9	Pengolahan tapak untuk kemudahan akses pemadam kebakaran dan proses pemadaman			☞
10	Pengolahan tapak untuk efisiensi kegiatan maintenance	☞		
11	Pengaturan tata ruang untuk efisiensi kegiatan maintenance	☞		
12	Pengaturan tata ruang dan bukaan pada dinding untuk menghindari tindakan kejahatan yang tidak diharapkan			☞
13	Sistem pembuangan sampah agar tidak menimbulkan polusi bau	☞		
14	Pemanfaatan vegetasi dan taman untuk menimbulkan kesan santai dan rileks	☞		
15	Penataan suasana ruang yang cocok untuk kegiatan olahraga			☞
16	Penataan suasana yang cocok untuk bersantai			☞
17	Pengkondisian suhu tiap ruang, agar pengguna nyaman berkegiatan			☞
18	Pengaturan slot parkir agar sirkulasi mudah dan efektif		☞	
19	Pengaturan suasana yang tenang dan rileks untuk kegiatan SPA dan meditasi			☞
20	Penataan ruang sesuai persyaratan kebisingan tiap ruang		☞	
21	Penggunaan material susah terbakar untuk meminimalisir bencana kebakaran		☞	
22	Sistem antisipasi kebakaran demi keamanan dan estetika didalam ruang			☞
23	Sistem pencahayaan tiap ruang sesuai kebutuhan suasana		☞	
24	Permainan material agar sesuai dengan kebutuhan suasana tiap ruang			☞
25	Menciptakan suasana yang mendukung pada ruang inti bangunan			☞

Sumber : Data Pribadi

#### 4.4. Pernyataan Masalah

Dari semua proses diatas, didapat pertanyaan dengan bobot dan urgensi tertinggi. Masalah terpilih berhubungan langsung dengan perancangan Executive Club dan mempengaruhi keberhasilan fungsi dari bangunan. Berikut pertanyaan terpilih :

1. Bagaimana menciptakan suasana yang mendukung pada ruang inti bangunan?
2. Bagaimana memunculkan kesan exclusive pada desain ruang luar dan ruang dalam bangunan?
3. Bagaimana pengaturan fasad, massa dan bukaan agar bangunan menarik dan hemat energi?