

BAB 4

PENELUSURAN MASALAH

4.1 Analisa Masalah

Pada kenyataannya lokasi ini memiliki potensi strategis dari berbagai aspek yang dapat di lihat dari segi lokasi yang berada di titik pertemuan antara Kabupaten Boyolali dan Kota Solo, selain itu lokasi ini tidak jauh dari Bandara Adisoemarmo dan tidak jauh dari lokasi-lokasi industry bisnis yang sedang berlomba-lomba dalam upaya peningkatannya. Dalam aspek bisni kelengkapan dari sebuah bangunan merupakan sesuatu yang menunjang dalam kelancaran dalam upaya perdagangan dan jasa. Hal ini yang mendasari pemilihan bangun multiguna di rencanakan, sehingga beberapa kebutuhan yang berbeda dapat di selesaikan dengan satu sarana prasarana bangunan yang mendukung.

Karanganyar adalah kabupaten yang berkedudukan di samping Kota solo salah satu kecamatan yang ada di Kabupaten Karanganyar adalah Colomadu isu dan fenomena yang terjadi lingkungan sekitar bahwa kurang adanya tempat yang memenuhi kebutuhan berbelanja yang ada di daerah ini hanya berada di Kota solo sedangkan, mall adalah tempat yang masih sering di kunjungi dan masih sering di cari keberadaanya baik untuk pemenuhan fasilitas kehidupan sehari-hari mall juga menjadi gaya hidup bagi beberapa kalangan pada massyarakat, selain itu lokasi yang berada di antara beberapa hotel yang juga menjadi sebuah tempat para pengunjung yang berasal dari luar Kota salah satunya hotel lorin solo yang memiliki tipe hotel bintang lima yang tentu saja pengunjung di dalamnya adalah orang-orang yang cukup memiliki kedudukan dan tingkat ekonomi yang cukup dan membutuhkan sesuatu fasilitas perbelanjaan yang akan di sediakan pada bangunan *Mixuse* di karanganyar ini.

Tinjauan hotel bisnis dan rental office yang berasal dari lokasi yang strategis dalam upaya menjalin rantai kerjasama bisnis dengan perusahaan-perusahaan dari luar dan lingkungan sekitar membentuk sebuah peluang yang menjadi sebuah keuntungan bisnis di mana hotel yang memiliki fungsi yang hampir sama maka dengan adanya hotel yang memiliki klasifikasi tinggi di lokasi yang sama perlu adanya sebuah hotel yang menampung fungsi yang sama dengan klasifikasi yang berbeda. Rental office adalah

sebuah upaya pelengkap dan membuka peluang bagi perusahaan-perusahaan sekitar untuk mendapatkan ruang-ruang yang layak dan lebih menarik untuk di gunakan dalam kegiatan berbisnis dan menjalin hubungan kerjasama antara satu perusahaan yang berstatus penyewa dan perusahaan investor.

4.1.1 Masalah Fungsi Bangunaan Terhadap Pengguna

Berdasarkan fungsi bangunan yang merupakan bangunan komersial yang memiliki kegiatan bisnis di dalamnya berupa kegiatan jual beli dan kerja sama bisnis antara beberapa pihak maka membentuk gabungan anatara kedua sifat hirarki dari kegiatan publik masyarakat umum sebagai pengunjung maupun kegiatan khusus yang menjadi zona bisnis. *Mixuse Building* akan menjadi sarana prasarana dalam pemenuhan kebutuhan masyarakat secara umum berupa perbelanjaan yang berupa Mall, serta menjadi upaya dalam pembentukan rantai hubungan bisnis yang di wujudkan dengan fasilitas bisnis kantor sewa dan hotel bisnis. Sifat bangunan yang multifungsi harus memiliki tingkat kenyamanan dan karakteristik sifat yang sesuai dari masing-masing fungsinya. Dengan target pengunjung adalah masyarakat secara umum maka *Mixuse Building* ini harus mampu menarik perhatian dari segala kalangan usia.

4.1.2 Masalah Fungsi Bangunaan Terhadap Tapak

Tapak yang di pilih untuk perencanaan *Mixuse Building* ini hampir tidak memiliki masalah karena terletak di jalan Arteri Sekunder dan memiliki kondisi topografi yang datar, namun pada tapak tidak memiliki view yang baik atau sesuatu yang layak untuk di angkat menjadi sebuah potensi pemandangan. Maka muncul sebuah masalah di mana bangunan perlu membuat atau menciptakan view to site tersendiri yang dapat membuat bangunan tersebut menarik dan layak untuk di kunjungi.

4.1.3 Masalah Fungsi Bangunaan Terhadap Lingkungan Sekitar

Berdasarkan analisa yang di dapat dari survei yang di lakukan langsung pada lokasi tapak ini berada di jalan raya Adisucipto dan berarada di lokasi bisnis yang di sekelilingnya merupakan bangunan-bangunan komersial seperti tempat makan hotel dan lain sebagainya. Permasalahan yang berhubungan dengan lokasi ini adalah jalan Adisucipto tidak di lewati

kendaraan umum seperti bus biasa namun angkutan umum yang melewati lokasi adalah BST dan kendaraan-kendaraan yang di sewa seperti taksi dan transportasi online.

Dari bangunan sekitar lokasi ini berada tidak jauh dari beberapa hotel beberapa hotel yang cukup menjadi pesaing di antaranya hotel lorin hotel yang merupakan hotel bisnis dengan spesifikasi hotel bintang 5 dan beberapa hotel informal lainnya seperti hotel Syariah, Ramadan Suites, The Alana yang memiliki kapasitas hotel bintang 4 dan dua hotel lagi yaitu The Edelweiss bintang 3 dan Vila Aquin bintang 2

4.1.4 Masalah Fungsi Bangunan, Lingkungan, Tapak Dan Topik

Topik yang di angkat adalah *Green Building* karena dalam sebuah bangunan dengan fungsi berbeda menjadikan bagunan memerlukan lebih banyak daya dalam pengoprasionalanya. Karena sasaran bangunan ini adalah sarana prasarana bisnis yang bersifat komersial penghematan daya untuk pengeluaran di butuhkan untuk keberlanjutan bangunan tanpa mengganggu fungsi yang ada di dalamnya. Dengan tujan bangunan yang merupakan tujuan bisni yang memiliki target adalah masyarakat secara umum pengolahan lingkungan yang di buat dalam tapak memerlukan sebuah perancangan yang tidak mengganggu dalam kehidupan masyarakat yang ada di sekelilingnya. Dari segi fungsi bangunan yang berupa *Mixuse Building* yang bersifat komersial dimana tindakan bisnis adalah bertujuan untuk membentuk rantai kerjasama maka terhadap sekitar maka dari segi fungsi banguunan ini tidak menjadi ancaman atau mengganggu target pasar dari usaha-usaha yang ada di sekelilingnya.

4.2 Identifikasi Permasalahan

Berdasarkan latar pembahasan yang sudah di bahas sebelumnya maka muncul perumusan masalah yang terjadi pada Perencanaan *Mixuse Building* yang berupa Mall, Rental Office Dan Hotel Bisnis Di Karanganyar ini di antaranya:

1. Fungsi Bangunan Terhadap Pengguna

- Perbedaan antara fungsi dan sifat bangunan yang memiliki kedudukan hirarki yang berbeda
- Memiliki kebutuhan yang berbeda dari masing- masing fungsi guna memenuhi kebutuhan dari pengguna

- Mampu memberi kenyamanan agar dapat menarik minat pengunjung

2. Fungsi Bangunan Terhadap Tapak

- Tidak memiliki pemandangan di luar tapak yang cukup menarik sebagai daya tarik khusus bagi pengunjung

3. Fungsi Bangunan Terhadap Lingkungan Sekitar

- Kendaraan umum yang melintas pada lokasi hanyalah kendaraan batik solo trans, taksi dan transportasi online
- Berlokasi tidak jauh dari beberapa hotel hotel yang sudah terbangun lebih dahulu yang dapat menjadi pesaing dalam usaha perhotelan.

4. Fungsi Bangunan Terhadap Lingkungan Tapak Dan Topik

- Sebuah bangunan memerlukan sebuah penghematan dalam pengeluaran terutama pada bangunan komersial yang bertujuan mendapat sebuah keuntungan.

4.3 Pernyataan Masalah

Berdasarkan rumusan masalah yang sudah di bahas sebelumnya maka rumusan masalah yang di tetapkan dan berhubungan dengan desain adalah:

- 1) Bagaimana menciptakan bangunan Mixuse Building yang menarik bagi masyarakat dan lingkungan sekitar?
- 2) Bagai mana menciptakan hubungan keterkaitan dalam fungsi bangunan yang dapat mengoptimalkan kinerja fungsi bangunan?
- 3) Bagaimana upaya penghematan energy yang dapat di terapkan dalam bangunan sehingga pemanfaatan sumberdaya lebih maksimal?

4.4 Potensi Kendala Tapak

Beberapa kendala dan potensi yang bisa menjadi daya jual dan kendala yang di dapat dari pembahasan sebelumnya adalah sebagai berikut.

POTENSI

- Memiiki lokasi yang strtegis
- Dekat dengan bandara
- Peruntukan area sebagai lokasi bisnis menurut Perda no 1 th 2013 Karanganyar
- Potensi perekonomian tinggi
- Pertemuan dari 2 kabupaten dan 1 kota
- Dekat dengan lokasi-lokasi bisnis
- Berlokasi di dekat kota solo
- Kondisi topografi yang datar



KENDALA

- Tidak memiliki pemandangan di luar tapak
- Kendaraan umum yang melintas pada lokasi hanyalah kendaraan batik solo trans, taksi dan transportasi online
- Berlokasi tidak jauh dari beberapa hotel hotel yang sudah terbangun lebih dahulu

GAMBAR 18 Potensi Kendala

Sumber: Dokumen Pribadi

