

BAB 4 ANALISIS PERMASALAHAN

4.1. ANALISA MASALAH

Untuk mendapatkan permasalahan yang terdapat pada bangunan, diperlukan analisis terhadap potensi dan kendala pada beberapa aspek poin seperti pengguna, tapak, lingkungan di luar tapak, dan isu yang diangkat.

4.1.1. *Masalah Fungsi Bangunan dengan Aspek Pengguna*

Pada bangunan Kompleks Kondominium ini berdasarkan analisis kegiatan pada bab 3, terdapat kegiatan yang berkaitan langsung dengan pengguna yaitu aktivitas rumah tangga, bekerja, refreshing, dan komunikasi. Aspek aktivitas yang terjadi pada bangunan mempengaruhi aspek pengguna yang menimbulkan potensi dan kendala.

a. Analisis Potensi Pengguna

Potensi yang didapatkan berdasarkan studi aktivitas Kondominium adalah :

1. Karena sifatnya eksklusif maka penghuni tidak perlu merasa cemas dalam sistem pengelolaan dan keamanan.
2. Pemisahan bangunan untuk aktivitas yang berbeda pengguna juga dapat membuat pengunjung tidak sungkan apabila bertemu penghuni, penghuni merasa nyaman menjalankan aktivitasnya, pengelola pun juga.
3. Kualitas hunian menjadi baik dan dapat menarik calon-calon penghuni baru.

b. Analisis Kendala Pengguna

1. Karena target penghuni adalah ekspatriat namun tidak dipungkiri bahwa akan ada WNI yang tinggal di kondominium ini, kendala interaksi bisa saja terjadi karena perbedaan Bahasa dan budaya.

4.1.2. *Masalah fungsi bangunan dengan tapak*

a. Analisis Potensi Tapak

1. Tapak berada pada kawasan Pecinan yang mendukung pendekatan yakni Arsitektur Tionghoa.
2. Tapak lokasinya berdekatan pada daerah pengembangan bisnis sehingga berkaitan juga dengan pekerjaan para penghuni.
3. Regulasi pada tapak sesuai dengan fungsi bangunan yang membutuhkan banyak jumlah lantai.
4. Tapak dapat diakses dari 4 jalan untuk pencapaian bangunan.

5. Tapak memiliki akses transportasi publik yang bisa menuju ke area bisnis sesuai dengan tempat bekerja para penghuni.
- b. Analisis Kendala Tapak
1. Tapak bukan berupa tanah kosong sehingga diperlukan proses perubahan saat akan membangun Kondominium
 2. Iklim pada tapak bersuhu tinggi dikarenakan tidak adanya vegetasi pada tapak.

4.1.3. Masalah fungsi bangunan dengan lingkungan di luar tapak

- a. Analisis Potensi di Luar Tapak
1. Di sekitar tapak terdapat banyak fasilitas penunjang dan area rekreasi seperti museum dan kawasan wisata Pecinan.
 2. Infrastruktur di sekitar tapak sudah memadai dengan adanya pedestrian, saluran drainase, tiang-tiang listrik, dan jalan beraspal.
- b. Analisis Kendala di Luar Tapak
1. Karena merupakan daerah yang cukup padat dan berada pada jalan arteri primer juga dari 3 jalan lainnya, maka tingkat kebisingan diperkirakan cukup tinggi sehingga dibutuhkan pengaturan untuk meminimalisir kebisingan.
 2. Karena banyaknya akses jalan, maka diperlukan perencanaan akses in dan out agar tidak mengganggu sirkulasi jalan untuk umum.

4.1.4. Masalah fungsi bangunan, Lingkungan, Tapak, Topik atau Tema yang akan diangkat

- a. Analisis Potensi Fungsi Bangunan dengan Topik Pendekatan
1. Desain tata ruang yang terpengaruh oleh tata ruang arsitektur Tionghoa masa kini bisa dibilang optimal sehingga dapat menata zona-zona pada hunian untuk kenyamanan penghuni.
 2. Ruang-ruang publik diletakkan secara terpisah berdasarkan teori penataan massa arsitektur Tionghoa sehingga tidak mengganggu area bangunan yang bersifat private.
- b. Analisis Kendala Fungsi Bangunan dengan Topik Pendekatan
1. Dalam menerapkan pendekatan Arsitektur Tionghoa, diperlukan pengetahuan tentang massa, orientasi, material, dan pemaksimalan energi juga berbagai faktor lainnya untuk mencapai kesesuaian dari pendekatan Arsitektur Tionghoa, sehingga tujuan bangunan sebagai salah satu sarana hunian vertical dan icon kawasan tercapai.

4.2.PERNYATAAN MASALAH UTAMA

4.2.1. *Kriteria Penetapan Masalah Utama*

Dalam menentukan masalah utama, diperlukan kriteria-kriteria yang sesuai untuk menentukan masalah utama yang erat dengan fungsi bangunannya. Maka masalah yang dipilih haruslah berhubungan dengan respon terhadap kondisi alam sekitar, bentuk dan wajah bangunan, teknologi dan sistem yang akan di aplikasikan pada bangunan, masalah masalah utama yang dipilih akan mempengaruhi ruang dan tata letak bangunan.

4.2.2. *Masalah Utama*

1. Bagaimana menjadikan kompleks kondominium eksklusif ini sebagai solusi dari terbatasnya kondisi lahan untuk hunian masyarakat kelas atas yang nyaman dan aman?
2. Bagaimana penataan tata ruang yang sesuai dengan kaidah-kaidah arsitektur tionghoa tradisional yang dimodernkan agar sesuai dengan tema lokasi sekitar tapak yaitu Pecinan Jakarta dan sasaran pengguna (diutamakan ekspatriat Tiongkok)?
3. Bagaimana mewujudkan fisik desain yang dinamis dengan memadukan bentuk, struktur, utilitas, elektrikal mekanikal, yang kuat dan efisien juga sesuai dengan 6 strategi perancangan arsitektur Tionghoa masa kini?

