

## BAB IV PENELUSURAN MASALAH

### 4.1 ANALISIS MASALAH

#### 4.1.1 Masalah Fungsi Bangunan dengan Aspek Pengguna

Perumahan vertikal dengan konsep *Micro Housing* ini bertujuan sebagai hunian dengan harga terjangkau di tengah keterbatasan lahan. Maka dari itu, diperlukan bangunan sederhana namun tetap terjamin kualitas dari segi massa bangunan dan fasilitas penunjang. Bangunan vertikal memiliki jenis seperti Apartemen, Kondominium, dan rumah susun yang memiliki target pasar berbeda – beda jika target apartemen dan kondominium cenderung memiliki kelas ekonomi menengah keatas dan rumah susun cenderung memiliki kelas ekonomi menengah kebawah sehingga, perumahan vertikal dengan konsep *Micro Housing* ini memiliki target untuk kelas ekonomi menengah yang ditujukan untuk remaja millennial dan pasangan baru menikah. Perumahan vertikal dengan konsep *Micro Housing* yang terdiri dari 3 – 4 lantai dimana sesuai dengan persyaratan ruang, semua ruang memiliki kebutuhan keamanan pada setiap akses. Pengguna ibu rumah tangga dan remaja sebagai pengguna umum cukup mendominasi di dalam *Micro Housing* ini, karena terdapat warung sebagai ruang interaksi sosial, ibu rumah tangga setelah melakukan kegiatan dan remaja umumnya suka berinteraksi satu sama lain. Sehingga dapat menyebabkan suara yang dikeluarkan cukup keras dan dapat menjadi masalah mengenai kebisingan yang akan ditimbulkan, karena hunian vertikal merupakan hunian kesatuan bangunan yang saling dekat sehingga dikhawatirkan pantulan suara dapat mengganggu pada sudut-sudut tertentu, sehingga perlu mengoptimalkan hunian yang layak dengan budget yang relative murah untuk remaja millennial dan pasangan baru menikah.

Tujuan utama dari adanya bangunan ini adalah sebagai hunian dengan ruang minimal yang nantinya akan dihuni pengguna tidak tetap (sewa) sehingga, diperlukan bangunan yang menarik namun tetap nyaman dan efektif. Fungsi utama dari bangunan ini adalah suatu bangunan yang dapat mewadahi kegiatan yakni tempat tinggal. Pada bangunan ini selain sebagai tempat tinggal terdapat fasilitas penunjang seperti warung, komunal area, playground dan lainnya sehingga bangunan ini memberikan *publick space* guna interaksi sosial, refreshing, menghilangkan penat di kala kesibukan.

#### 4.1.2 Masalah Fungsi Bangunan dengan Tapak

Berada pada tanah mediteran dengan kondisi tanah yang tidak subur namun, berada di lahan pemukiman dan menampung berat dari hunian vertikal serta aktivitasnya. Beban lateral dan vertikal merupakan aspek-aspek yang dipertimbangkan dalam pembangunan di tapak. Kondisi tapak yang merupakan lahan kosong dan bekas bangunan perlu dipertimbangkan terkait pengolahan limbah dan utilitas bangunan, tatanan masa pada site, dan hubungan antar ruang tertentu. Perencanaan pembangunan

ini berada di kawasan rawan longsor sehingga perlu diperhatikan struktur pada bangunan dan bahan material yang dipertimbangkan keawetan dan mampu menahan goncangan jika terjadi tanah longsor. Kecil kemungkinan terjadi longsor karena lokasi tapak berada jauh dari lokasi sering terjadinya longsor. Namun, terdapat potensi dari lokasi yang merupakan berada dikawasan permukiman dan dilahan yang cenderung datar.

Lahan yang berada di kawasan permukiman perlu mempertimbangkan tata ruang bangunan *Micro Housing* dan pola akses supaya tidak mengganggu area sekitar lokasi. Akses masuk merupakan hal penting dalam permasalahan tapak karena berada di jalan utama yang ramai akan lalu lintas kendaraan sehingga perlu memperhatikan akses keluar masuk guna menunjang keamanan penghuni bangunan. Namun, potensi dari lahan yang berada di dekat jalan utama adalah strategis, mudah terlihat dan mudah dijangkau.

a) Struktur dan Pemilihan Material Bangunan.

Lokasi tapak berada disekitar kawasan permukiman dengan kondisi rawan longsor sehingga perlu mempertimbangkan struktur dan material yang mampu tetap tahan berdiri atau meminimalisir kerusakan bangunan apabila terjadi tanah longor yang kecil kemungkinan terjadi di lokasi tapak. Berdasarkan kendala yang berada di sekitar lokasi sehingga hubungan dengan fungsi bangunan adalah bagaimana menjaga bangunan tidak membahayakan penguni dan tidak mengalami kerusakan hingga pembenahan atau fleksibilitas bangunan dapat disesuaikan dengan keadaan.

b) Landscape pada Tapak

Lahan yang tersedia merupakan lahan kosong dan terdapat beberapa bangunan tidak terpakai namun dijual, maka pada perencanaan lansekap dibutuhkan area hijau supaya lokasi pada tapak terjaga keasriannya dan membuat penghuni bangunan *Micro Housing* merasa sejuk, nyaman dan tenang karena berada di hunian yang ditinggalinya.

#### **4.1.3 Masalah Fungsi Bangunan dengan Lingkungan di Luar Tapak**

Terletak dikawasan permukiman dan campuran dengan lahan berada dijalan utama sehingga berada dilokasi yang strategis dan mudah terlihat. Perencanaan pembangunan perumahan vertikal dengan konsep *Micro Housing* ditujukan untuk masyarakat sekitar dengan sistem sewa atau sementara.

a) Budaya

Lokasi perencanaan pembangunan berada dikawasan permukiman dan campuran, sehingga dari sisi budaya dikhawatirkan hunian perumahan vertikal dengan konsep *Micro Housing* ini menimbulkan kesenjangan sosial maka perlu memperhatikan massa bangunan dan bentuk bangunan serta tampak wajah bangunan yang

merupakan citra diri yang harus disesuaikan dengan kondisi di lingkungan luar tapak.

Perencanaan pembangunan perumahan vertikal ini menggabungkan sistem rumah susun dengan *Micro Housing* yang difungsikan sebagai hunian tempat tinggal sementara atau proses sistem sewa, sehingga akan menjadi sebuah bangunan baru dengan memperhatikan bentuk bangunan dan tidak merusak budaya di lingkungan sekitarnya.

b) Sosial dan Ekonomi.

Lokasi perencanaan pembangunan perumahan vertikal dengan konsep *Micro Housing* ini berada di kawasan pemukiman dan campuran, sehingga banyak masyarakat yang bekerja sebagai karyawan atau memiliki usaha di sekitar lokasi. Maka dari itu, dapat dimanfaatkan sebagai tempat tinggal sementara guna menyediakan dan mempermudah bagi mereka karyawan atau memiliki usaha. Dengan ini, target pemasaran perumahan vertikal ini untuk golongan ekonomi kelas menengah jika dilihat dari segi sosial dan ekonomi pada sekitar lokasi.

c) Kondisi Alam

Lokasi tapak berada di Kota Semarang dengan kawasan pemukiman dan campuran yang memiliki iklim tropis (penghujan dan kemarau). Pada lokasi walaupun terdapat beberapa bangunan kosong dan dijual sehingga dimanfaatkan sebagai perumahan vertikal dengan konsep *Micro Housing* dan di sekitar lokasi masih terdapat vegetasi di sepanjang jalan dan di lokasi tapak itu sendiri maka hal tersebut merupakan potensi yang bisa dikembangkan untuk lebih lanjut.

Lokasi tapak berada di kawasan campuran dan terdapat banyak toko, kantor, swalayan dan masih banyak lainnya sehingga lokasi dapat dimanfaatkan dengan perencanaan pembangunan perumahan vertikal dengan *Micro Housing* dengan menyesuaikan kondisi iklim di Kota Semarang dengan menggunakan pendekatan Arsitektur Tropis.

## 4.2 IDENTIFIKASI PERMASALAHAN

Dari analisis masalah di atas, maka terdapat masalah – masalah yang muncul yaitu:

- a) Lokasi tapak yang berada di kawasan permukiman dan campuran dengan lahan yang terbatas sehingga perlu memperhatikan pola tata ruang dalam dan ruang luar, sirkulasi dan susunan bangunan dan dapat menunjang bangunan dengan mempertimbangkan lingkungan dan karakteristik bangunan dan budaya dengan menggabungkan sistem rumah susun dan *Micro Housing* sehingga menjadikan perumahan baru untuk sekitarnya.
- b) Lokasi tapak berada di kawasan rawan longsor walaupun kemungkinan sangat kecil namun untuk mencegah hal itu terjadi sehingga perlu diperhatikan dalam pemilihan struktur bangunan dan material pada bangunan yang dapat tetap menahan bangunan atau

meminimalkan kerusakan pada bangunan dengan memperhatikan penggunaan struktur dan bahan material yang mudah perawatannya dan budget yang terjangkau.

- c) Lokasi tapak yang berada di Kota Semarang yang memiliki iklim tropis sehingga pada perencanaan pembangunan perumahan vertikal dengan konsep *Micro Housing* dapat menggunakan pendekatan Arsitektur Tropis guna merespon iklim yang berada dilokasi tapak.

#### 4.3 PERNYATAAN MASALAH

- 1) Bagaimana merencanakan tata ruang yang optimal dilahan yang sempit dan menjadikan *Micro Housing* sebagai bentuk perumahan yang baru?
- 2) Bagaimana penerapan pendekatan Arsitektur Tropis pada bangunan agar menarik minat pengguna bahkan pengunjung?
- 3) Bagaimana penggunaan struktur dan material bangunan yang aman disekitar tapak dengan pemeliharaan yang mudah?

