

BAB IV

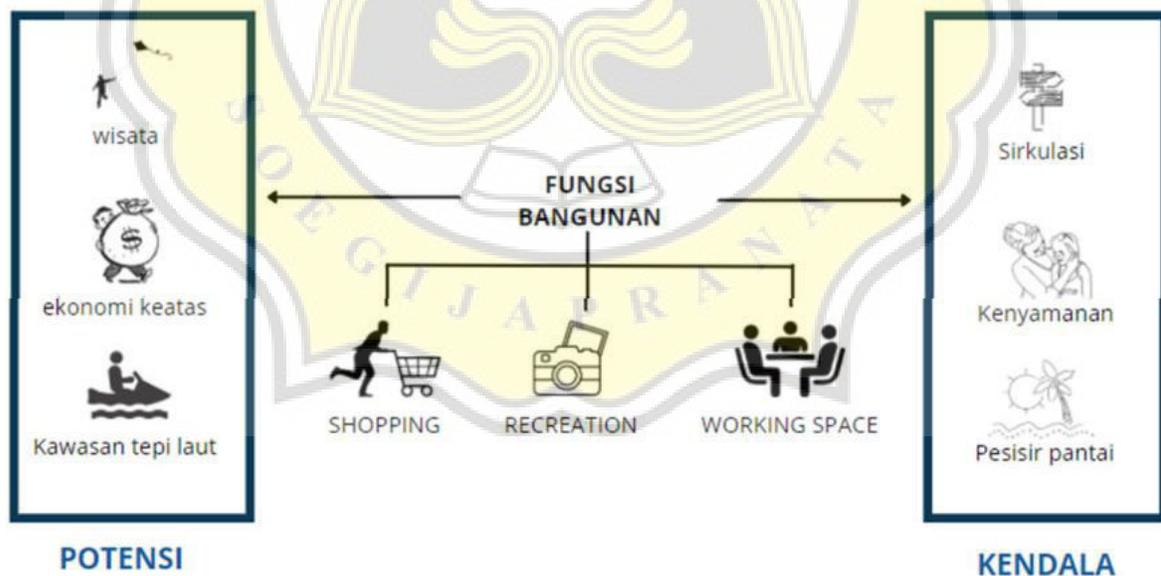
ANALISA MASALAH

4.1 Analisis Masalah

4.1.1 Analisa Masalah Fungsi Bangunan dengan Aspek Pengguna

Dalam menganalisis permasalahan fungsi bangunan dengan aspek pengguna. Bangunan Mal tepi laut ini memiliki fungsi utama sebagai tempat pusat perbelanjaan. Selain itu juga memiliki fungsi untuk tempat rekreasi atau tempat wisata dengan potensi lokasi bangunan yang berada di tepi laut. Melihat hal tersebut maka terbentuk 2 fungsi sekaligus yaitu sebagai tempat belanja dan wisata.

Bangunan mal tepi laut ini memiliki fungsi utama sebagai pusat perbelanjaan. Oleh karena itu, maka bangunan ini banyak memiliki banyak tenant yang berhubungan dengan orientasi profit bagi para penyewa tenant. Agar tenant dapat menguntungkan (profitable) dan tidak ada tenant yang mati. Maka perlu mengoptimalkan penataan ruang tenant. Selain itu fungsi sebagai tempat rekreasi, perlu adanya penjadwalan untuk event tertentu agar menarik perhatian pengunjung untuk datang ke mal.



Gambar 4. 1 Diagram Analisa Fungsi Bangunan Dengan Pengguna

sumber: analisis pribadi

- **Analisis Potensi Pengguna**

Terdapat tiga potensi yang menjadi dampak positif terhadap pengguna bangunan, yaitu :

1. Fasilitas sebuah mall dibutuhkan bagi masyarakat setempat guna mempermudah akses dalam memenuhi kebutuhan sehari – hari mereka dan bermanfaat bagi perekonomian masyarakat sekitar. Daerah menjadi ramai dan harga tanah sekitar meningkat.
2. Kondisi perekonomian masyarakat sekitar lokasi tapak warga kawasan POJ City dan sekitarnya pada umumnya termasuk dalam kategori rata-rata menengah keatas dan memiliki minat belanja yang tinggi.

4.1.2 Analisa Masalah Fungsi Bangunan dengan Tapak

Lokasi tapak termasuk dalam Kecamatan Semarang Barat (BWK III), melalui Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang difungsikan sebagai area pemukiman, perkantoran, perdagangan, industri, olahraga, dan rekreasi. Kawasan strategis kota Semarang dengan rencana pengembangan sistem kawasan meliputi fungsi pengembangan sebagai Kawasan perdagangan dan jasa, industri, perekonomian untuk skala regional, pendidikan, kesehatan, peribadatan. Dengan pemaparan ini memungkinkan dengan adanya mal dan wisata air di Kecamatan Semarang Barat ini nantinya akan semakin mempercepat perkembangan Kawasan POJ (Pearl of Java) yang lebih berkembang.

Aksesibilitas pada tapak juga sudah cukup memadai, hal ini terlihat dari perkerasan jalan di depan tapak berupa aspal dan memiliki 2 (dua) arah lajur kendaraan. lebar jalan didepan tapak tidak menjadi masalah, karena bangunan mal ini memiliki lebar jalan 10 meter, sehingga cukup luas untuk sirkulasi kendaraan.

Utilitas – utilitas bangunan juga sudah terpasang seperti listrik, air bersih PDAM, tiang telepon di sekitar lokasi tapak. Topografi yang berada di tapak tergolong landai dengan kemiringan 0-2%). Kondisi eksisting tapak merupakan lahan kosong yang masih terdapat rumput liar dan pepohonan.

Tapak pada bangunan berada di daerah dekat pantai, yang akan memiliki masalah dengan

suhu udara lebih tinggi dan tekanan angin yang lebih kencang. Sedangkan secara lansekap akan memiliki potensi tapak sebagai tempat wisata air. Sehingga dilakukan analisis potensi dan kendala tapak sebagai berikut:

a. Analisis Potensi Tapak secara Klimatik

1. Intensitas cahaya matahari dan suhu yang tinggi dapat dikonversi menjadi energy listrik dengan menggunakan solar panel.
2. Curah hujan dapat digunakan sebagai sumber air menggunakan rainharvest system.

b. Analisis Kendala Tapak secara Klimatik

1. Material bangunan yang tahan terhadap cuaca ekstrem di daerah laut sehingga bagaimana dapat memberikan kenyamanan thermal pada pengguna di dalam fungsi
2. Mengenai bagaimana Mekanisme struktur bangunan tepi laut yang digunakan.
3. Bagaimana bentuk bangunan mal yang sesuai dengan iklim sekitar tapak

c. Analisis Potensi Tapak secara Lansekap

Secara garis besar, fungsi bangunan akan mendapat 2 tekanan utama dari kontekstual tapak yaitu suhu udara dan gerak angin . Sehingga bangunan memiliki beberapa potensi untuk memanfaatkan energy gerak dari angin dan panas matahari untuk dirubah menjadi alternative energy listrik pada bangunan.

d. Analisis Kendala Tapak secara Lansekap

Bentuk bangunan yang menyesuaikan konteks lingkungan sekitar tapak sehingga dapat bersinergi serta berselaras dengan Pantai Marina serta mampu mempertahankan kondisi alam yang ada.

4.1.3 Analisa Masalah Fungsi Bangunan dengan Lingkungan di Luar Tapak

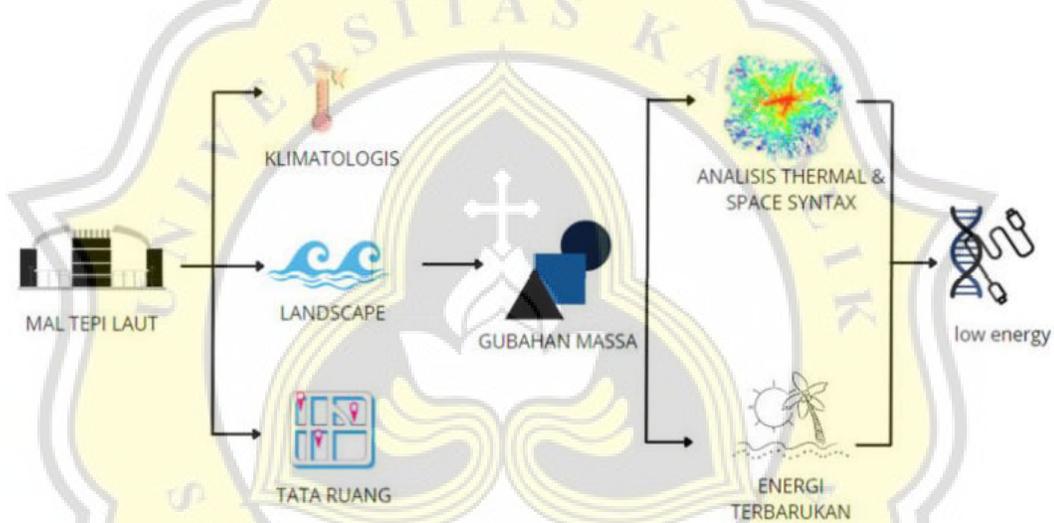
- a. Analisis Potensi Lingkungan di Luar Tapak

Transportasi yang melewati area tapak hanya berupa alat transportasi pribadi. Lebar jalan depan tapak 10 m. Pada bagian sekitar area tapak merupakan bangunan perdagangan dan jasa.

b. Analisis Kendala Lingkungan di Luar Tapak

Belum adanya transportasi umum yang dekat daerah tapak membuat kesulitan bagi beberapa pengunjung untuk datang ke mal tepi laut ini.

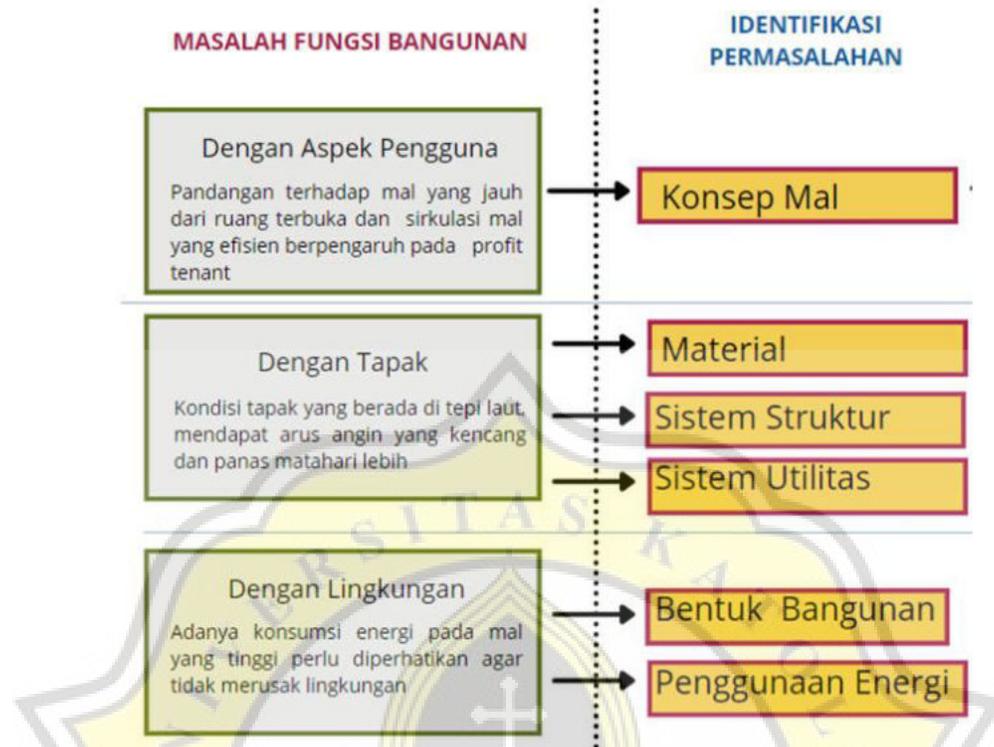
4.1.4 Analisa Masalah Fungsi Bangunan, Lingkungan, Tapak dan Topik atau Tema yang akan diangkat



Gambar 4. 2 Diagram Analisa Fungsi Bangunan Dengan Tema yang Diangkat

tema bangunan low energy menekankan pada konservasi energi komersial dan bangunan, sehingga memberikan keuntungan finansial dan keberlanjutan bagi lingkungan. Membuat bangunan yang sehat tidak hanya bagi pengguna didalamnya tetapi juga kepada tapak dan juga lingkungan sekitar. Dengan didukung oleh bangunan yang ramah lingkungan, para pengguna bangunan juga harus kerja sama untuk tetap menjaga bangunan menjadi bangunan yang ramah lingkungan.

4.2 Identifikasi Permasalahan



Gambar 4.3 Diagram Identifikasi Permasalahan

(sumber : analisis pribadi)

Berdasarkan analisis permasalahan pada aspek pengguna, tapak, lingkungan, dan topik pendekatan, dapat disimpulkan bahwa lokasi proyek memiliki keterkaitan erat dengan lingkungan sekitar baik itu lingkungan alami maupun lingkungan buatan. Selain itu dalam kawasan lokasi terdapat potensi alam yang langsung berkaitan dengan tapak proyek. Maka dari itu permasalahan desain berkaitan dengan adaptasi bangunan dengan lingkungan sekitarnya. Ditentukan 3 permasalahan utama yang akan diselesaikan dalam perancangan desain bangunan proyek, antara lain :

1. **Konsep bangunan mall yang *low energy*** merespon kontekstual kondisi tapak di tepi laut, sehingga bangunan dapat dikategorikan sebagai bangunan hijau yang bertolak ukur dari GBCI
2. **Konsep Mall yang nyaman untuk sirkulasi pengguna** dalam melakukan kegiatan berbelanja dan rekreasi. Karena keterkaitan antara lokasi tapak dengan tepi laut, maka memungkinkan pengunjung berada di area darat dan di air, sistem sirkulasi menjadi

penting guna menjadikannya dalam satu kesatuan.

3. **Konsep mall yang dirancang sehingga secara komersial peletakan tenant dapat efisien**, bersinergi dengan lingkungan alam sekitar,serta mampu mempertahankan kondisi alam pada sekitar Pantai Marina.

4.3 Pernyataan Masalah

Berdasarkan identifikasi permasalahan desain, maka dirumuskan pernyataan masalah yang akan diselesaikan secara arsitektural, yaitu :

- 1) Bagaimana konsep bangunan mall yang *low energy* merespon kontekstual kondisi tapak di tepi laut, sehingga bangunan dapat dikategorikan sebagai bangunan hijau yang bertolak ukur dari GBCI?
- 2) Bagaimana Konsep Mall yang nyaman untuk sirkulasi pengguna dalam melakukan kegiatan berbelanja dan rekreasi?
- 3) Bagaimana Konsep mall yang dirancang sehingga secara komersial peletakan tenant dapat efisien ?