

BAB 4 PENELUSURAN MASALAH DESAIN

4.1. Analisis Masalah

4.1.1. Masalah Fungsi Bangunan dengan Aspek Pengguna

Mal merupakan bangunan dengan fungsi komersial. Bangunan mal ini sebagian besar berfungsi sebagai tempat perdagangan dan sebagian kecil berfungsi sebagai kantor bagi pengelola bangunan mal itu sendiri. Bangunan mal sebagai tempat perdagangan harus dapat dikunjungi oleh berbagai kalangan masyarakat. Pada proyek ini tujuan utamanya menyasar konsumen menengah atas dan menengah bawah.

Potensi adanya bangunan mal sebagai tempat perdagangan khusus Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM) adalah mampu mendukung sarana promosi UMKM, sehingga UMKM bisa mendapatkan lebih banyak konsumen. Adanya sarana promosi yang baik bagi UMKM bisa memberi dampak positif bagi perkembangan usahanya. Semakin banyak UMKM yang berkembang hingga menjadi usaha besar, semakin besar peluang kesejahteraan Indonesia untuk meningkat.

Kendala yang muncul pada bangunan Mal UMKM yaitu sebagai usaha yang berkembang, UMKM memiliki karakter yang belum tetap. Mulai dari jenis komoditas dan tempat yang belum tetap hingga yang sudah tetap. Selain itu, UMKM sering mengalami kendala dalam keterbatasan modal. Berbagai kendala tersebut dapat menjadi penghalang para pelaku UMKM untuk berjualan di dalam mal, karena bangunan mal identik dengan pusat perbelanjaan yang indah, nyaman, dan bersih, hingga harga sewa *tenant* yang mahal. Sedangkan konsep mal tersebut dapat menjadi pusat perhatian dan daya tarik untuk mendatangkan konsumen.

Tabel 32. Analisis Aspek yang Dibutuhkan Pengguna pada Mal UMKM

Kenyamanan	Keselamatan	Kesehatan	Kemudahan
Mal sudah seharusnya memperhatikan kenyamanan pengunjungnya supaya pengunjung betah berlama-lama dan senang berada di dalam mal. Dengan begitu mal dapat menjadi lebih	Desain mal juga harus bisa menjaga keselamatan pengguna dan barang yang ditawarkan di dalamnya.	Kesehatan pengguna di dalam mal harus terjamin karena para penyewa <i>tenant</i> dan para pengelola mal akan berada di mal dalam waktu yang lama dalam jangka waktu yang lama pula.	Bangunan mal harus memperhatikan kemudahan akses konsumennya ke <i>tenant-tenant</i> yang ada. Agar barang yang ditawarkan para UMKM bisa terlihat. Selain itu, seluruh pengguna, juga harus mudah

menarik bagi pengunjung.			mengakses fasilitas yang ada.
--------------------------	--	--	-------------------------------

Sumber : Analisis Penulis

4.1.2. Masalah Fungsi Bangunan dengan Persyaratan Khusus

Mal UMKM menawarkan *tenant* khusus bagi UMKM untuk berjualan di dalamnya. Adanya Mal UMKM bertujuan untuk membantu perkembangan UMKM menjadi lebih baik. Mal UMKM didesain dengan memperhatikan karakteristik Usaha Mikro Kecil dan Menengah.

4.1.3. Masalah Fungsi Bangunan dengan Tapak

Potensi dari tapak adalah *view to site* yang menarik. Kondisi tapak yang berkontur dengan ketinggian lahan yang bervariasi membuat tapak berada di lokasi yang tinggi, seolah-olah berada di puncak bukit, sehingga tapak dapat terlihat dari kejauhan. *View from site* tapak juga menjadi potensi karena terdapat dua sisi tapak yang berupa lahan kosong dapat memberikan pemandangan pepohonan. Selain itu, di sekitar tapak terdapat permukiman milik masyarakat menengah atas dan menengah bawah yang sesuai dengan target pasar dari mal ini.

Kendala dari tapak adalah kondisi tapak yang berkontur, rawan bencana longsor, dan rawan gempa. Kondisi tapak yang berkontur membutuhkan desain yang mampu menyesuaikan tapak namun juga bisa tetap mewadahi kegiatan di dalamnya dengan nyaman. Selain itu, kondisi rawan longsor dan gempa pada tapak menuntut struktur bangunan yang kuat. Bangunan berstruktur kuat bertujuan untuk meminimalkan longsor dan memberi perlindungan bagi pengguna terhadap bencana yang diprediksi dapat terjadi.

4.1.4. Masalah Fungsi Bangunan dengan Lingkungan di Luar Tapak

a. Lingkungan Fisik Buatan

Potensi dari lingkungan di luar tapak yaitu banyaknya kawasan perumahan yang berpotensi untuk menjadi konsumen bagi Mal UMKM ini. Selain itu, terdapat pula fasilitas umum dan kawasan ruko yang berpotensi membawa keramaian agar keberadaan Mal UMKM bisa lebih diketahui masyarakat.

Kendala dari lingkungan di luar tapak yaitu Jalan Prof. Dr. Hamka yang merupakan akses satu-satunya menuju tapak sering terjadi macet pada jam-jam sibuk.

Selain itu adanya truk yang melintasi jalan tersebut dapat memberi potensi kerusakan jalan. Terlebih pada titik jalan tepat di depan tapak, kondisi jalan menanjak mengakibatkan banyak truk yang mogok hingga menimbulkan kemacetan.

b. Lingkungan Fisik Alami

Kondisi tapak berupa lahan kosong yang ditumbuhi pepohonan dan semak-semak. Kondisi tapak yang berupa lahan kosong merupakan suatu potensi karena dengan tidak adanya bangunan pada tapak, maka tidak mengeluarkan tambahan biaya untuk perlu merubah/meruntuhkan bangunan yang ada sebelumnya. Selain itu, banyaknya pepohonan di sekitar tapak dan di dalam tapak merupakan potensi bagi tapak karena pohon yang sudah ada dapat dipertahankan.

Kondisi tapak yang berkontur merupakan kendala bagi tapak. Kondisi tersebut dapat menjadi kendala karena terdapat ruang yang membutuhkan bidang datar untuk melakukan aktivitas tertentu.

c. Regulasi

Tata guna lahan pada tapak telah sesuai dengan peraturan yang berlaku yang difungsikan sebagai permukiman serta perdagangan dan jasa. Pada lingkungan sekitar tapak terdapat permukiman yang bisa menjadi target pasar Mal UMKM.

d. Kebencanaan

Pada lokasi tapak memiliki kendala rawan longsor dan rawan gempa. Jenis kegempaan pada tapak adalah gerakan tanah yang dapat terjadi apabila curah hujan di atas normal. Gerakan tanah tersebut diakibatkan oleh kemiringan lereng yang terjal dan hujan deras berpotensi melapukan tanah. Demi mengantisipasi hal itu dan meminimalisir dampak buruk adalah dengan membangun talud dengan saluran pengering.

4.1.5. Masalah Fungsi Bangunan, Lingkungan, Tapak, dan Topik

Tabel 33. Analisis Masalah Fungsi Bangunan, Lingkungan, Tapak, dan Topik

Pengguna	Pendekatan <i>sustainable building</i> dipilih untuk membantu bangunan menjadi ekonomis dan efisien dalam penggunaan energi. Dengan menerapkan konsep hemat energi, konsumsi energi suatu gedung dapat ditekan dengan pertimbangan desain. Dengan meminimalkan konsumsi energi, maka biaya operasional dan perawatan bangunan akan berkurang sehingga para pelaku UMKM dapat masuk dalam
----------	--

	mal tanpa keberatan biaya. Keuntungan lain dari penerapan <i>sustainable building</i> adalah prinsip-prinsipnya yang mampu secara tidak langsung memberi dampak positif bagi manusia karena menghasilkan tempat hidup yang lebih sehat.
	Pendekatan arsitektur kontemporer dipilih karena mal yang berguna sebagai tempat berjualan para pelaku UMKM, maka dibutuhkan tempat yang mampu menarik atensi masyarakat. Bangunan mal yang indah dan estetik bertujuan untuk menarik keinginan para pelaku UMKM agar tertarik berjualan di mal. Begitu pula dengan para pengunjung, bangunan mal harus dapat memberi kesan indah dan menyenangkan. Bangunan mal dengan desain yang menarik dan atraktif dibutuhkan bagi pengelola mal, pelaku UMKM, dan pengunjung.
Tapak	Karakteristik tapak dari bangunan mal memiliki kontur serta tergolong rawan longsor dan gempa. Pengolahan tapak yang baik sungguh diperlukan supaya tidak menambah kerusakan terhadap lingkungan. Pada kajian <i>sustainable architecture</i> , salah satu aspek yang menjadi pertimbangan adalah tapak sekaligus tata gunanya.

Sumber : Analisis Penulis

4.2. Identifikasi Permasalahan

Berdasarkan analisis masalah yang telah dibahas pada subbab sebelumnya, maka masalah yang dapat diidentifikasi yaitu :

1. Bagaimana merancang mal yang efisien dalam penggunaan energi dan sumber daya alam agar dapat meminimalkan biaya operasional dan perawatan bangunan?

Keberlangsungan bangunan, sejak dari proses pembangunan hingga penggunaannya membutuhkan energi, sumber daya alam, dan biaya yang tidak sedikit. Penggunaan sumber daya secara terus menerus dapat mengakibatkan kerusakan global. Penghematan penggunaan energi dan sumber daya akan memberi dampak positif secara global dan bagi pengguna bangunan itu sendiri. Salah satu dampak positifnya adalah lingkungan menjadi lebih kondusif dan menciptakan tempat hidup yang lebih sehat bagi manusia. Dengan menggunakan sumber daya dan energi yang efisien juga mampu menekan biaya operasional dan perawatan bangunan.

2. Bagaimana merancang mal yang atraktif dan memiliki daya jual agar mampu menarik pengunjung maupun calon penyewa *tenant*?

Bangunan mal yang berfungsi sebagai pusat perbelanjaan dimana para pelaku bisnis menjual barangnya, maka bangunan mal itu sendiri juga harus mampu menjual *tenant-tenant* yang mal tersebut tawarkan. Agar bangunan mal mampu menarik penjual sekaligus pembelinya, maka desain bangunan mal harus indah dan nyaman.

4.3. Pernyataan Masalah

1. Bagaimana merancang mal yang efisien dalam penggunaan energi dan sumber daya alam agar dapat meminimalkan biaya operasional dan perawatan bangunan?
2. Bagaimana merancang mal yang atraktif dan memiliki daya jual agar mampu menarik pengunjung maupun calon penyewa *tenant*?

