

BAB IV PENELUSURAN MASALAH DESAIN

4.1. Analisis Masalah

4.1.1 Analisa Masalah Fungsi Bangunan terhadap Aspek Pengguna

Pada bangunan rumah susun sewa ini pengguna dikategorikan menjadi 3, yaitu penghuni, pengunjung, dan pengelola rumah susun. Penghuni merupakan orang yang tinggal dan menetap pada rumah susun ini dan memiliki hak atas fasilitas yang telah disediakan pada bangunan rumah susun, pengunjung merupakan orang yang mengunjungi atau bertamu ke dengan penghuni maupun pengelola yang tidak tinggal dan menetap pada rumah susun, pengelola rumah susun merupakan orang yang bertugas dan memiliki kewajiban mengelola dan mengurus rumah susun baik dari fasilitas, administrasi, dan sebagainya.

Penghuni rumah susun ini terdiri dari karyawan dan buruh baik yang sudah berkeluarga serta pasangan dan anaknya maupun karyawan dan buruh masih lajang atau belum berkeluarga, hal ini menyebabkan banyak potensi dan kendala yang muncul pada perancangan tata ruang bangunan ini. Terutama pembagian atau zonasi ruang anatar karyawan dan buruh yang sudah berkeluarga dengan yang masih lajang dan antara laki-laki dengan perempuan, dengan tujuan menciptakan lingkungan yang nyaman dan sehat pada lingkungan rumah susun. Selain itu bangunan rumah susun ini harus sangat diperhatikan pada segi keamanan, dan kebersihan terutama pada bagian dalam bangunan rumah susun untuk menciptakan keadaan rumah susun yang ideal untuk dihuni manusia didalamnya. Terutama karyawan dan buruh pada rumah susun ini memiliki pendapatan menengah kebawah dengan itu faktor ekonomi yang menjadi salah satu yang harus di perhatikan. Seperti dari segi biaya sewa, perawatan satuan rumah susun ataupun bangunan rumah susun itu sendiri, dan sebagainya.

4.1.2 Analisa Masalah Fungsi Bangunan terhadap Tapak

Tapak terpilih merupakan lahan kosong yang sangat tidak terawat sehingga pada eksisting tapak banyak di tumbuh vegetasi yang posisinya tidak beraturan, seperti ilalang, semak-semak, tebu, dan beberapa pohon besar. Jenis tanah pada tapak merupakan tanah alluvial dimana tanah ini bersifat subur untuk dijadikan lahan pertanian, hal ini menjadi potensi untuk pemanfaatan lahan tapak untuk ditanami vegetasi sebagai penghawa alami

tapak dan dapat dijadikan lahan perkebunan atau *urban farming* penghuni rumah susun. Pandangan ke tapak memiliki potensi yang baik karena ukuran tapak yang memanjang sejajar dengan jalan raya menyebabkan pandangan yang luas ke arah tapak.

4.1.3 Analisa Masalah Fungsi Bangunan terhadap Luar Tapak

Tapak berada di pinggi jalan besar Demak menuju Semarang dimana merupakan jalan arteri sekunder dengan lebar jalan mencapai 20 meter dengan dua arah dan pada waktu-waktu tertentu kondisi lalu lintas depan tapak terbilang cukup ramai oleh kendaraan bermotor baik pribadi maupun industri, terutamanya pada waktu pagi hari masuk kerja dan sore hari pulang kerja. banyak fasilitas umum di sekitar tapak yang dapat mendukung fungsi bangunan rumah susun ini, seperti: fasilitas Pendidikan, fasilitas Kesehatan, dan fasilitas sosial ekonomi. Dengan itu aksesibilitas pencapaian tapak sangat harus diperhatikan dengan tujuan tidak menimbulkan kemacetan pada jam-jam pada lalu lintas di jalan depan tapak.

4.1.4 Analisa Masalah Fungsi Bangunan terhadap Topik

Fungsi bangunan rumah susun yang ditujukan untuk karyawan dan buruh yang berkerja di kabupaten Demak, terutama di pusat perindustrian Demak yang berada di perbatasan kecamatan Sayung dan Karangtengah. Kebutuhan ruang setiap individu dan perilakunya pun berbeda baik dari pekerjaan dan status pengguna, pengunjung, dan pengelola rumah susun ini. Dengan itu studi perilaku pengguna rumah susun ini dibutuhkan dalam perancangan rumah susun guna memenuhi dan mawadahi segala kebutuhan pengguna yang ada di rumah susun dengan latar belakang dan kebiasaan penghuni yang berbeda.

Bangunan rumah susun ini menggunakan sistem sewa tetapi akan dihuni untuk jangka waktu yang lama maka dengan itu perawatan bangunan dan perencanaan utilitas pada bangunan rumah susun harus sangat diperhatikan. Dengan itu analisis perilaku yang dilakukan sangat membantu untuk perencanaan bangunan rumah susun sewa ini dengan penerapan prinsip arsitektur bangunan hijau untuk menciptakan bangunan dengan *low maintenance* dan utilitas bangunan yang mendukung kenyamanan, keamanan, kesehatan,

dan kemudahan penghuni rumah susun ini dalam beraktivitas dan melakukan kegiatan baik di dalam maupun luar bangunna.

4.2. Identifikasi Permasalahan

Permasalahan	Tipe Permasalahan			
	Lips Service	Ill Problem	Masalah Inheren	Masalah Utama
Aspek Pengguna				
Perencanaan tata ruang dalam untuk merespon karakteristik dan perilaku pengguna				✓
Perencanaan zonasi ruang dalam berdasarkan status penghuni				✓
Menciptakan suasana rumah susun yang sehat, nyaman, dan aman			✓	
Penataan ruang dalam untuk meminimalisir kekumuhan yang mungkin terjadi pada tahun mendatang			✓	
Perencanaan pencahayaan alami dan buatan pada ruang dalam			✓	
Perencanaan penghawaan alami dan buatan pada ruang dalam			✓	
Perencanaan desain bangunan sederhana yang tetap menampilkan aspek estetika pada dalam dan luar bangunan				✓
Penataan bangunan yang unit tetapi tetap memperhatikan aspek kenyamanan dan keamanan pengguna			✓	
Tapak				

Penataan masa bangunan dengan orientasi ke dalam guna meningkatkan privasi dan memaksimalkan view to site pada fasade bangunan			✓	
Pemanfaatan vegetasi guna memberikan penghawaan alami dan nyaman termal pada lingkungan tapak			✓	
Perencanaan sistem sirkulasi yang baik untuk pejalan kaki maupun kendaraan			✓	
Perencanaan jalur pejalan kaki yang mudah dicapai, aman, dan nyaman bagi seluruh pengguna rumah susun terutama pada anak-anak dan lanjut usia			✓	
Luar Tapak				
Perencanaan bangunan jika suatu saat terjadi banjir, dimana lokasi tapak ini tidak jauh dari kecamatan Sayung yang sering terjadi banjir rob			✓	
Penataan aksesibilitas baik pejalan kaki maupun kendaraan untuk sirkulasi masuk dan keluar tapak			✓	
Topik				
Pengolahan tata ruang yang mampu memfasilitasi segala kebutuhan kegiatan dan perilaku masing-masing pengguna				✓
Perencanaan bangunan <i>low maintenance</i> pada rumah susun ini agar perawatan ditengah masa hunian tidak membengkak				✓
Perencanaan utilitas bangunan menerapkan prinsip bangunan hijau pada			✓	

beberapa aspek, yaitu: penghawaan, penchayaan, sampah, limbah air				
--	--	--	--	--

*Tabel 4. 1 Identifikasi Permasalahan
Sumber: Analisis Pribadi*

4.3. Pernyataan Masalah

Berdasarkan analisis masalah yang didapat, maka disimpulkan pernyataan masalah pada fungsi bangunan rumah susun sewa karyawan dan buruh, yaitu:

1. Bagaimana merancang tata ruang pada rumah susun sewa karyawan dan buruh di Kabupaten Demak?
2. Bagaimana mendesain rumah susun sewa *low maintenance* dengan memperhatikan bahan, orientasi, massa, dan fasade bangunan?

