

BAB IV ANALISIS MASALAH

IV.1. Analisis Potensi dan Kendala

Tuntutan persyaratan prioritas pada rusun sebagai tempat hunian adalah kenyamanan dan kesehatan. Selanjutnya urutan tuntutan persyaratan yaitu keamanan dan keselamatan, kemudahan. Tuntutan persyaratan kenyamanan dan kesehatan berada pada posisi yang seimbang. Aspek yang ditinjau yaitu manusia, tapak, lingkungan, masyarakat, ilmu pengetahuan dan teknologi.

IV.1.1. Aspek Fungsi Bangunan Dengan Pengguna (Masyarakat Berpenghasilan Rendah)

No	Persyaratan dan Tuntutan	Aspek Manusia & Benda					
		Sosial	Budaya	Perilaku & psikologi	Ekonomi	Usia dan Jenis Kelamin	Ekspresi Diri, Gaya Hidup & Religiusitas
1	Kenyamanan	<ul style="list-style-type: none"> • Interaksi dan hubungan sosial antar sesame sangat erat. • Homogen, cenderung mencari keadaan yang sama antar warga. • Kenyamanan saat berinteraksi hanya dengan fasilitas tempat untuk duduk. 	<ul style="list-style-type: none"> • Aktivitas mengobrol di depan koridor sehingga mengganggu sirkulasi manusia dan benda. • Berinteraksi dilakukan di depan rumah dengan tetangga. 	<ul style="list-style-type: none"> • Penghuni rusun bandarharjo meletakkan perabot di ruang bersama yang bukan untuk meletakkan benda pribadi. • Penghuni rusun Bandarharjo menggunakan ruang atau elemen publik sebagai aktivitas pribadi. Contoh tempat duduk diletakkan di koridor yang 	<ul style="list-style-type: none"> • Penghuni membutuhkan hunian yang nyaman dan sehat tetapi terjangkau dari segi biaya sewa dan perawatan rusun. • Kantor pengelola tidak berada ditempat karena kondisi rusun yang kumuh dan tidak adanya fasilitas pengelola yang 	<ul style="list-style-type: none"> • Kenyamanan anak-anak dalam bermain di selasar atau di tempat khusus bermain. • Kenyamanan lansia dan anak kecil ketika mengkases tangga. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mayoritas penghuni berkeyakinan muslim beribadah di masjid atau mushola di luar lingkungan rusun. • Gaya hidup pengguna yang lebih mementingkan kesederhanaan secara materi maupun fisik.

				seharusnya berfungsi sebagai sirkulasi, menjemur cucian di pagar pengaman koridor atau digantungkan di atas koridor.	nyaman untuk bekerja.		
2	Kesehatan	<ul style="list-style-type: none"> • Kualitas hubungan sosial antar masyarakat yang dekat antar tetangga dan masyarakat. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pengguna saling membantu dan mempunyai rasa empati yang tinggi. Contoh, memberikan tenaga saat ada tetangga yang meninggal. • Kebiasaan merokok di sembarang tempat sehingga asap rokok mudah terpapar pada anak kecil. • Kebiasaan membuang sampah dengan sembarangan sehingga tumpukan sampah berpotensi menimbulkan penyakit dan gangguan lingkungan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Penghuni mempunyai tingkat kesadaran yang rendah akan kebersihan. • Penghuni membuang dan mengelola sampah dengan sembarangan, terlihat banyak sampah yang berserakan dan menimbulkan bau tak sedap sehingga mampu mengganggu penghuni yang lain. 	<ul style="list-style-type: none"> • Derajat kesehatan yang rendah mengakibatkan kebutuhan dasar hidup yang kurang (pangan, gizi, sandang, papan, pendidikan dan kesehatan) berpengaruh pada produktivitas kegiatan sehari-hari. • Rendahnya pendapatan mengakibatkan pengguna tidak terlalu memperhatikan aspek higienitas sehingga rentan terhadap penyakit terutama anak-anak dan lansia. • Pengguna sudah mendapatkan akses kemudahan kesehatan BPJS. 	<ul style="list-style-type: none"> • Balita, anak-anak dan lansia rentan terserang penyakit ditambah kondisi pendapatan yang minim sehingga pengeluaran untuk kesehatan juga minim dan seadanya. 	<ul style="list-style-type: none"> • Gaya hidup yang tidak sehat seperti tidak rutin berolahraga dan stress yang berlebihan karena tidak tersedianya fasilitas untuk berolahraga. • Kesehatan rohani yang tidak stabil, beribadah tetapi juga berjudi, bermain togel dan lain-lain.
3	Keamanan & Keselamatan	<ul style="list-style-type: none"> • Kurangnya protokol dan pengetahuan tentang keselamatan 	<ul style="list-style-type: none"> • Saling mengingatkan jika terjadi suatu hal 	<ul style="list-style-type: none"> • Perilaku anak-anak yang masih suka ceroboh dan perlu 	<ul style="list-style-type: none"> • Kriminalitas yang tinggi disebabkan oleh keadaan 	<ul style="list-style-type: none"> • Keamanan dan keselamatan aktivitas anak-anak 	-

		<p>dan keamanan bangunan gedung saat terjadi kebakaran ataupun bencana alam.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Persepsi masyarakat kurang baik di wilayah bandarharjo karena sering terjadi tindak kekerasan dan kriminal yang tinggi. • Keamanan yang terjamin antar warga sarusun karena status dan rasa yang sama. 	<p>seperti bencana, atau kebakaran.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Masih menggunakan alat berupa kentongan untuk menyalurkan informasi terkait bahaya. • Kriminalitas yang tinggi di Bandarhajo membuat masyarakat lain menghindari untuk datang ke daerah tersebut terutama malam hari. 	<p>pengawasan dari orang tua, contoh: memanjat pagar pengaman.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ekonomi yang sulit membuat tekanan terhadap faktor psikis pengguna sehingga pengaman dan ruang yang mudah dipantau agar tidak terjadi bunuh diri. 	<p>ekonomi yang sulit sehingga kriminalitas menjadi cara yang illegal.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Benda-benda masyarakat rentan untuk terjadi pencurian seperti motor, sepeda, harta benda dll sehingga diperlukan sistem dan ruang yang mudah diawasi. 	<p>di selasar agar tidak jatuh ke bawah.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keamanan dan keselamatan lansia dan anak-anak saat mengakses tangga agar tidak jatuh ataupun terpeleset. • Keamanan area parkir terhadap tingkat kriminalitas yang tinggi di daerah sekitar lingkungan. 	
4	Kemudahan	<ul style="list-style-type: none"> • Karena jarak rumah yang berhadapan dekat, sehingga interaksi sosial lebih mudah terjadi. 	<ul style="list-style-type: none"> • Budaya membuang sampah sembarang, sehingga diperlukan shaft yang mudah dijangkau untuk membuang sampah. 	-	<ul style="list-style-type: none"> • Akses berupa tangga dan ramp untuk kemudahan dalam transportasi vertikal karena lebih awet daripada penggunaan lift yang tidak sesuai dengan pengetahuan teknologi dan kebiasaan pelaku. 	<ul style="list-style-type: none"> • Lansia dan anak-anak membutuhkan kemudahan akses dan sirkulasi antar lantai. • Lansia dan anak-anak membutuhkan kemudahan sirkulasi dan akses saat terjadi kebakaran dan bencana alam. 	-
5	Kualitas Ruang	<ul style="list-style-type: none"> • Pengguna cenderung berinteraksi di luar sarusun dengan menikmati angin yang sepoi-sepoi. 	-	<ul style="list-style-type: none"> • Pengguna biasanya akan menutup akses cahaya jendela untuk kebutuhan privasi yang menyebabkan ruang 	<ul style="list-style-type: none"> • Kebutuhan penghawaan alami untuk kenyamanan thermal dan kebutuhan sumber energi untuk 	-	-

				di dalam menjadi gelap.	penghematan biaya pengeluaran masyarakat berpenghasilan rendah.		
6	Dimensi Ruang	<ul style="list-style-type: none"> • Ukuran spasial untuk kegiatan interaksi sosial cenderung berskala normal atau intim. 	<ul style="list-style-type: none"> • Dimensi dan skala yang dibutuhkan pengguna normal dan bukan skala yang berlebihan karena terbiasa dengan ruang-ruang yang kecil dan memperhatikan aspek kebutuhan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pengguna secara psikologi sudah terbiasa tinggal dan beraktivitas dengan dimensi ruang yang tidak standar karena keterbatasan dimensi ruang terhadap kebutuhan aktivitas pengguna. • Perilaku pengguna yang mampu memicu pemanfaatan ruang-ruang basement sebagai tempat tinggal liar yang tidak sesuai dengan fungsi perencanaan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Luasan ruang sarusun harus seefektif mungkin dan tepat agar biaya sewa terhadap subsidi dan biaya pembangunan bisa semakin di perkecil. 	<ul style="list-style-type: none"> • Anak-anak membutuhkan ruang gerak yang cukup untuk bermain. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kecenderungan untuk memanfaatkan ruang secara illegal sangat tinggi, sehingga ruang-ruang perlu di rencanakan sedemikian rupa sehingga tidak menyisakan ruang mati ataupun ruang dapat di control dengan mudah.
7	Bentuk	<ul style="list-style-type: none"> • Bentuk rusun dan spasial rusun yang memudahkan penghuni untuk berkomunikasi antar sarusun, antar tetangga ataupun antar lantai sarusun. 	-	<ul style="list-style-type: none"> • Menghindari bentuk bangunan yang terlihat mencekam, provokatif, menyudut dan gelap supaya mampu meredam perilaku yang keras dan mindset yang buruk di wilayah tersebut. 	<ul style="list-style-type: none"> • Fungsi rusun untuk MBR sehingga faktor biaya terkait bentuk ruang dan pelingkup berkonteks kebutuhan dan bukan keinginan sehingga biaya pembangunan lebih murah. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pemilihan bentuk dan tata ruang bangunan yang mampu memudahkan pengguna dalam berkegiatan. 	-

Tabel 11 Analisa Aspek Fungsi Bangunan Dengan Pengguna
Sumber: Analisa Pribadi

IV.1.2. Aspek Fungsi Bangunan Dengan Tapak

No	Persyaratan dan Tuntutan	Aspek Tapak					
		Topografi & Tanah	Bentuk & Luas	Lingkungan Buatan	Lingkungan Alami	Orientasi	Posisi Tapak Terhadap Lingkungan
1	Kenyamanan	<ul style="list-style-type: none"> • Topografi datar sehingga memudahkan aksesibilitas dan fungsi bangunan. • Permasalahan land subsidence (penurunan level tanah) dan rob sehingga dibutuhkan struktur yang adaptif dengan mempertimbangkan aspek biaya dan keandalan. Beban bangunan dan struktur pondasi harus sesuai dengan karakteristik tanah di tapak. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bentuk tapak organis berpotensi menumbuhkan ruang luar dan taman dengan bentuk yang atraktif. 	<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat bangunan liar masyarakat kampung sebelah di jalan lingkungan bagian selatan sehingga mampu mengganggu kenyamanan visual dan fungsi rusun. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kondisi cuaca alami tapak yang cenderung panas dan angin yang kencang sehingga dapat mengganggu kenyamanan aktivitas di dalam tapak khususnya di dalam ruang. • Tidak ada vegetasi tajuk di tapak, jadi tapak terasa gersang dan panas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Orientasi muka bangunan terhadap tapak menghadap ke arah utara dan selatan sehingga, sinar matahari sore dapat dihindari sepenuhnya tetapi hunian akan minim sinar matahari pagi. • Luas penampang bangunan pada sisi barat dan timur minim terkena sinar matahari, hal ini baik untuk menghindari sinar matahari sore. 	<ul style="list-style-type: none"> • Posisi tapak dekat dengan permukiman sehingga antara tapak dan lingkungan berpotensi mampu menyatukan kawasan tapak.
2	Kesehatan	<ul style="list-style-type: none"> • Tanah berjenis endapan atau rawa mempunyai kelembaban yang tinggi 	<ul style="list-style-type: none"> • Bentuk dan luas tapak memenuhi kebutuhan luas ruang terkait dengan sirkulasi udara. 	<ul style="list-style-type: none"> • Keberadaan sutet yang mengeluarkan paparan radiasi dapat menyebabkan bahaya kesehatan seperti kanker darah, dan bayi yang terlahir cacat. 	<ul style="list-style-type: none"> • Air hujan di daerah tapak terkontaminasi dengan polusi dan debu sehingga berbahaya untuk dikonsumsi oleh tubuh. 	<ul style="list-style-type: none"> • Orientasi tapak mengarah ke utara, sehingga sinar matahari pagi hanya sedikit masuk ke dalam ruang. 	<ul style="list-style-type: none"> • Posisi tapak terletak di kawasan di kawasan industri dan di lewati jalan pantura sehingga menimbulkan polusi udara yang tinggi

				<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat sungai yang tercemar akibat pengelolaan sampah yang kurang baik dan perilaku membuang sampah sembarangan sehingga akan menimbulkan penyakit. • Jarak antara tapak dan sentra pengasapan ikan cukup jauh, sehingga dengan pengondisian lingkungan yang baik, asap hasil produksi bisa diatasi. 			yang dapat mengganggu kesehatan.
3	Keamanan & Keselamatan	<ul style="list-style-type: none"> • Penurunan tanah dan rob dapat mempengaruhi kualitas struktur bangunan dan keselamatan pengguna rusun. 	<ul style="list-style-type: none"> • Area titik kumpul saat terjadi bencana yang mudah untuk diterapkan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Api akan cepat menyebar ketika terjadi kebakaran karena tapak dekat dengan bangunan permukiman warga yang padat. 	-	-	<ul style="list-style-type: none"> • Tapak mempunyai visibilitas yang mudah dan jauh dari area rawan kriminalitas dan tawuran daerah barutikung.
4	Kemudahan	<ul style="list-style-type: none"> • Kemudahan akses karena topografi yang datar. • Kendala beban bangunan tingkat terhadap jenis tanah alluvial yang lunak. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tapak yang tidak beraturan akan mempengaruhi posisi dan bentuk massa bangunan sehingga diperlukan akses dari <i>entrance</i> tapak yang jelas dengan pertimbangan posisi dan bentuk massa. 	<ul style="list-style-type: none"> • Sarana prasarana dan utilitas mudah untuk diakses. 	-	-	<ul style="list-style-type: none"> • Pengguna harus melakukan putar balik ketika menuju ke tapak dari arah yang berlawanan, sedangkan banyak truk dan kendaraan yang
5	Kualitas Ruang	<ul style="list-style-type: none"> • Ruang yang bersentuhan langsung dengan tanah 	<ul style="list-style-type: none"> • Sirkulasi udara masih terbilang cukup baik karena minimnya 	<ul style="list-style-type: none"> • Beberapa sarana dan prasarana umum tersedia di sekitar 	<ul style="list-style-type: none"> • Lingkungan alami existing dalam aspek kenyamanan tidak 	<ul style="list-style-type: none"> • Ruang harus tetap mendapat sinar matahari pagi dan 	<ul style="list-style-type: none"> • Tapak dekat dengan lokasi permukiman pada sekitar bagian

		mempunyai tingkat kebencanaan rob dan penurunan tanah yang tinggi di waktu yang akan datang, sehingga perlu penyesuaian tata letak ruang.	bangunan bertingkat tinggi.	lingkungan tapak sehingga mampu menunjang fungsi ruang dan rusun.	sesuai dengan standar nyaman sehingga perlu pengkondisian tertentu agar menunjang kualitas di dalam ruang.	cahaya dengan orientasi tapak yang menghadap ke utara agar ruangan tidak menjadi lembab dan menimbulkan penyakit dan kuman.	bawah tapak secara linear sehingga konsen ditunjukkan kepada area selatan tapak. <ul style="list-style-type: none"> • Posisi tapak terhadap sentra pengasapan ikan cukup jauh tetapi berkemungkinan besar tetap menimbulkan permasalahan kesehatan sehingga perlu adanya barrier alami untuk menangkal polusi udara.
6	Dimensi Ruang	<ul style="list-style-type: none"> • Dimensi bangunan sekitar jarang berukuran masif untuk mengurangi kerusakan akibat permasalahan lingkungan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ukuran ruang yang tepat dan manusiawi dibutuhkan untuk efektifitas penggunaan lahan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Akses jalan utama memadai untuk kendaraan besar. • Jalan lingkungan hanya berkapasitas 1 mobil dan 1 motor yang termasuk sempit sehingga perlu pelebaran jalan untuk memudahkan sirkulasi. 	<ul style="list-style-type: none"> • Dimensi dan prosentase ruang terbuka hijau sangat kecil di Bandarharjo sehingga tidak adanya area resapan yang memperparah penurunan tanah dan banjir rob. 	<ul style="list-style-type: none"> • Orientasi tapak mengarah ke timur-barat sehingga dimensi yang paling optimal berada di arah timur dan barat. 	-
7	Bentuk	<ul style="list-style-type: none"> • Bentuk bangunan yang masif dan padat atau intim akan membuat potensi penurunan tanah dan rob semakin besar, sehingga perlu bentuk bangunan tidak masif dan ringan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bentuk bangunan harus tertata seefektif mungkin agar keberadaan ruang terbuka hijau dan ruang luar tidak sekedar menempati area yang kosong 	<ul style="list-style-type: none"> • Bentuk bangunan di bandarharjo jarang ada yang menonjol dan tapak dekat dengan permukiman sehingga bentuk bangunan nantinya harus kontekstual dengan bentuk lingkungan 	<ul style="list-style-type: none"> • Kondisi lingkungan alami Bandarharjo yang panas dan mempunyai kelembaban yang tinggi menimbulkan gerah, sehingga bentuk bangunan harus dapat mengalirkan sirkulasi 	<ul style="list-style-type: none"> • Bentuk massa berpeluang besar memanjang ke arah timur barat untuk menciptakan massa yang utuh. • Bentuk bangunan yang berorientasi ke arah timur akan membuat 	-

			tetapi menjadi kesatuan bentuk.	kampung.	udara dengan baik. <ul style="list-style-type: none"> • Terletak di daerah pesisir membuat material bangunan yang tidak sesuai dengan kondisi pesisir akan mudah rusak. • Cuaca dan iklim di bandarharjo lembab dan panas sehingga perlu bentuk bangunan sesuai keadaan iklim dan cuaca di Bandarharjo. 	bentuk masa terbatas dan akan membagi bangunan menjadi beberapa bagian.	
--	--	--	---------------------------------	----------	--	---	--

Tabel 12 Analisa Aspek Fungsi Bangunan Dengan Tapak

Sumber: Analisa Pribadi

IV.1.3. Aspek Fungsi Bangunan Dengan Lingkungan

No	Persyaratan dan Tuntutan	Aspek Tapak			
		Lingkungan Fisik Buatan	Lingkungan Fisik alami	Kebencanaan	Regulasi
1	Kenyamanan	<ul style="list-style-type: none"> • Bangunan di sepanjang jalan lingkungan mengganggu kenyamanan fungsi rusun di dalam tapak. • Tidak terdapat akses pedestrian untuk pejalan kaki dikarenakan jalan utama adalah jalan raya pantura. 	<ul style="list-style-type: none"> • Suhu lingkungan yang cenderung panas dapat mengurangi kenyamanan pengguna dalam beraktivitas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Banjir rob dapat mengganggu aktivitas masyarakat dan menyebabkan kelumpuhan sirkulasi. • Penurunan tanah yang mencapai mengganggu fungsi bangunan rusun sehingga bangunan mengalami penurunan kualitas fungsi. 	<ul style="list-style-type: none"> • Regulasi terkait fungsi hunian, GSB, KDB, tinggi lantai sesuai dengan fungsi rusun yang akan dibangun. • Tapak berada di kawasan permukiman sehingga fungsi bangunan akan ditunjang dari sisi RTDRK.
2	Kesehatan	<ul style="list-style-type: none"> • Sungai di depan tapak yang sudah tercemar dan banyak sampah sehingga dapat menimbulkan bau dan penyakit. 	<ul style="list-style-type: none"> • Banjir rob yang terjadi membawa sampah dan muncul permasalahan bau tak sedap. 	<ul style="list-style-type: none"> • Banjir rob yang terjadi membawa sampah-sampah. 	-

3	Keamanan & Keselamatan	<ul style="list-style-type: none"> Diperlukan penanganan terhadap bencana kebakaran agar tidak terkena permukiman penduduk di sekitar. 	-	<ul style="list-style-type: none"> Rawan terjadi kebakaran dan rob karena kepadatan bangunan yang tinggi. 	<ul style="list-style-type: none"> Bangunan wajib mematuhi peraturan terkait jarak bangunan terhadap sempadan sungai, kali dan SUTT
4	Kemudahan	<ul style="list-style-type: none"> Akses jalan pantura dan lingkungan yang menuju tapak sudah mengalami perkerasan dan layak. 	-	<ul style="list-style-type: none"> Kepadatan bangunan yang tinggi mengakibatkan sulitnya mencari ruang terbuka untuk evakuasi, ruang terbuka hanya jalan lingkungan. 	-
5	Kualitas Ruang	<ul style="list-style-type: none"> Kualitas lingkungan fisik mengalami penurunan kualitas akibat faktor lingkungan dan masalahnya. 	<ul style="list-style-type: none"> Penghawaan alami lebih dominan untuk kenyamanan thermal di dalam ruang, tetapi kualitas udara di bandarharjo penuh dengan polusi dan minim ruang terbuka hijau. 	<ul style="list-style-type: none"> Rob dan penurunan tanah menyebabkan ruang mengalami penurunan level, sehingga mengganggu fungsi dan kualitas ruang. 	-
6	Dimensi Ruang				
7	Bentuk	<ul style="list-style-type: none"> Bentuk permukiman urban yang adaptif dalam bentuk kampung dengan massa bangunan yang tertata tetapi bermacam-macam bentuk. 	<ul style="list-style-type: none"> Bentuk bangunan perlu merespon cuaca panas dikarenakan bangunan yang tinggi sehingga kenyamanan di lantai atas perlu diperhatikan. 	<ul style="list-style-type: none"> Bentuk bangunan perlu merespon kebencanaan banjir rob dan penurunan tanah sebagai upaya bertahan, adaptif, dan <i>survive</i>. 	

Tabel 13 Analisa Aspek Bangunan Dengan Lingkungan

Sumber: Analisa Pribadi

IV.1.4. Aspek Fungsi Bangunan Dengan Lingkungan Masyarakat

No	Persyaratan dan Tuntutan	Aspek Lingkungan Masyarakat			
		Sosial	Budaya	Ekonomi	Pendidikan
1	Kenyamanan	<ul style="list-style-type: none"> Masyarakat senang berkumpul dan bersosialisasi dengan guyub dan rukun. 	<ul style="list-style-type: none"> Budaya gotong royong dan mempunyai rasa dan nasib yang sama sehingga saling membantu satu sama lain. 	<ul style="list-style-type: none"> Masyarakat lebih nyaman bekerja dengan mengandalkan fisik. Masyarakat sangat sensitif terhadap persaingan ekonomi yang sama dan 	<ul style="list-style-type: none"> Masyarakat banyak yang tidak bisa melanjutkan pendidikan mengakibatkan tidak mengenyam pendidikan adalah hal yang biasa.

				di tempat yang sama sehingga bisa menimbulkan sakit hati dan cecok.	
2	Kesehatan	<ul style="list-style-type: none"> • Saling menjaga dan berempati ketika satu sama lain terkena musibah atau masalah. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kesadaran yang rendah terhadap perilaku hidup sehat terutama dalam hal konsumtif. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pendapatan yang rendah membuat masyarakat acuh terhadap kesehatan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pengetahuan tentang gaya dan pola hidup sehat yang masih sangat minim dikareakan pendidikan yang rendah dan wawasan yang terbatas.
3	Keamanan & Keselamatan	<ul style="list-style-type: none"> • Tingkat kriminalitas yang tinggi mengakibatkan masyarakat daerah lain enggan untuk datang ke wilayah tersebut terutama malam hari. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mental berani terlebih dahulu tanpa memikirkan keselamatan. • Saling menjaga kelompok satu sama lain. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tinggi railing dan material railing selasar dan tangga harus berdasarkan aspek keselamatan dan menggunakan material yang tidak mahal tetapi cukup kuat. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tingkat pendidikan yang rendah membuat tingkat kriminalitas tinggi yang berpengaruh pada aspek keamanan harta benda rusun, sehingga perlu adanya batas-batas ruang dan sistem entrance dari publik ke privat.
4	Kemudahan	<ul style="list-style-type: none"> • Akses sosialisasi yang mudah sehingga banyak idealisme yang masuk tanpa filtrasi, terutama yang menyangkut kepentingan-kepentingan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Akses masyarakat pada ruang-ruang ekonomi di rusun yang mudah, sehingga meningkatkan minat dan mindset untuk dating. 	<ul style="list-style-type: none"> • Akses usaha untuk peningkatan ekonomi masyarakat yang masih kurang memadai karena faktor biaya. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pendidikan yang rendah menyulitkan masyarakat untuk bekerja di bidang formal sehingga banyak masyarakat bekerja di bidang informal.
5	Kualitas Ruang	<ul style="list-style-type: none"> • Ruang gerak yang terbatas dan keleluasaan yang minim sudah menjadi hal yang biasa. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pintu selalu dibuka untuk memaksimalkan udara dan penghawaan yang masuk kecuali ketika malam hari sehingga perlu adanya sistem jendela, atau ruang yang memaksimalkan sirkulasi udara. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pelingkup bangunan rusun disesuaikan dengan harga tetapi harus memperhatikan kemampuan dalam membentuk kenyamanan thermal, murah tetapi tetap mempunyai kualitas thermal yang baik. 	-
6	Dimensi Ruang	<ul style="list-style-type: none"> • Pola bermukim yang padat dan berdempet juga berhimpit membuat rasa memiliki dan bersosialisasi yang tinggi, sehingga ruang yang terbatas tidak menjadi penghalang. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ruang-ruang yang terbatas dimanfaatkan sesuai dengan kebiasaan masyarakat yang cenderung tidak tertata tau kumuh. • Membutuhkan dimensi ruang yang sangat minim untuk bersosialisasi dengan menempatkan kursi atau hanya sekedar bisa duduk. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ekonomi yang terbatas dan harga tanah yang tinggi membuat dimensi ruang setiap lahan yang digunakan terbatas dan menimbulkan kesan sempit. • Penghawaan buatan rata-rata menggunakan kipas angin bahkan tidak mempunyai kipas angin 	-

7	Bentuk	<ul style="list-style-type: none"> • Tingkat interaksi masyarakat yang tinggi, sehingga bentuk bangunan harus menunjang dan mudah untuk kegiatan sosial dan interaksi sosial. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bentuk rumah dengan teras didepan menjadi dominan untuk mengakomodasi kumpul-kumpul dan bersantai. 	<ul style="list-style-type: none"> • Dinding, bata, atap pelana atau limasan yang sederhana sudah menjadi material yang dominan. • Bentuk bangunan yang seadanya sesuai dengan material yang mampu dibeli sehingga bentuk bangunan terbangun dengan apa adanya tanpa memperhatikan estetika. • Bentuk dan material bangunan rusun sekiranya murah dan mudah dirawat atau minim perawatan dengan melihat konteks fungsi bagi MBR. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pengetahuan yang rendah tentang membangun mengakibatkan bentuk bangunan sesuai dengan kemampuan tukang dan asumsi pribadi.
---	--------	--	--	---	--

Tabel 14 Analisa Aspek Fungsi Bangunan Dengan Masyarakat

Sumber: Analisa Pribadi

IV.1.5. Aspek Fungsi Bangunan Dengan IPTEK (Ilmu Pengetahuan & Teknologi)

No	Persyaratan dan Tuntutan	Aspek IPTEK		
		Ilmu Pengetahuan	Teknologi Digital dan Komunikasi	Teknologi Bangunan
1	Kenyamanan	<ul style="list-style-type: none"> • Ilmu pengetahuan tentang kebersihan dan hidup sehat sudah disadari masyarakat, tetapi faktor ekonomi, perilaku dan faktor-faktor lainnya membuat masyarakat enggan untuk memperhatikan kenyamanan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Masyarakat cenderung hidup dengan teknologi digital dan komunikasi yang standar seperti tv dan handphone, tetapi tidak sedikit juga yang tidak melek terhadap teknologi sehingga masyarakat masih menggunakan cara-cara tradisional dalam berkomunikasi. 	<ul style="list-style-type: none"> • Masyarakat sudah nyaman dengan penggunaan bata, dinding, semen, keramik sehingga standar kenyamanan sudah terpatok. • Penurunan tanah diselesaikan dengan cara diurug atau ditimbun saja.
2	Kesehatan	<ul style="list-style-type: none"> • Sampah, bau, dan kelembaban sudah menjadi hal yang wajar dan umum sehingga respon masyarakat terhadap kesehatan dan kebersihan sangat rendah bahkan acuh. 	<ul style="list-style-type: none"> • Keberadaan SUTT yang memancarkan radiasi sering tidak disadari masyarakat, sehingga menimbulkan efek jangka Panjang yang tidak baik untuk kesehatan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Persepsi masyarakat tentang standar kebersihan adalah lebih kepada material yang digunakan pada umumnya seperti penggunaan keramik, dinding bata, plafond dan bukan pada penghawaan dan kenyamanan thermal.
3	Keamanan & Keselamatan	<ul style="list-style-type: none"> • Sarana informasi terhadap bencana masih menggunakan kentongan (tradisional) dan diselesaikan secara swadaya. 	-	<ul style="list-style-type: none"> • Struktur bangunan diselesaikan dengan pengetahuan pribadi, sehingga bangunan memiliki daya tahan yang tidak cukup baik.

4	Kemudahan	<ul style="list-style-type: none"> • Akses jalan sudah tertata dan dibagi berdasarkan blok dan gang. 	<ul style="list-style-type: none"> • Akses informasi seputar berita dan trend dan masalah saat ini sudah mudah dengan keberadaan gadget dan internet. 	<ul style="list-style-type: none"> • Toko bangunan material mudah didapat dan terjangkau
5	Kualitas Ruang	<ul style="list-style-type: none"> • Pengetahuan tentang kenyamanan thermal bangunan dan kualitas ruang belum cukup baik, kecenderungan bukaan hanya pada bagian depan saja. 	-	<ul style="list-style-type: none"> • Bangunan didominasi oleh material beton dan bata sehingga kelembaban menjadi tinggi.
6	Dimensi Ruang	<ul style="list-style-type: none"> • Besaran dan standar ruang yang baik tidak menjadi patokan. Standar dimensi berdasarkan kebutuhan yang dan dieksekusi dengan minim. 	-	<ul style="list-style-type: none"> • Dimensi spasial berbentuk kersegi guna mempermudah pengerjaan.
7	Bentuk	<ul style="list-style-type: none"> • Bentuk atap miring mendominasi untuk melindungi dari panas dan hujan. • Bentuk bangunan sederhana, material tidak difinishing untuk menghemat biaya. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bentuk bangunan mengikuti dan mencontoh bentuk-bentuk rumah disekitarnya terkait aspek kemudahan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Persepsi bentuk bangunan hanya sekedar terbangun dan durabilitas bangunan kurang diperhatikan. • Bentuk yang diolah hanya bagian depan bangunan atau fasad saja.

Tabel 15 Analisis Aspek Fungsi Bangunan Dengan IPTEK

Sumber: Analisa Pribadi

IV.2. Identifikasi Masalah

Identifikasi masalah dikategorikan menjadi tiga yaitu permasalahan yang tidak bisa dipecahkan secara arsitektural (*ill problem*), permasalahan yang wajib diselesaikan (*inheren*), dan permasalahan utama yang kemudian akan ditentukan terkait *urgensi*.

IV.2.1. Ill Problem

Permasalahan

1. Pengguna

- a. Kebiasaan merokok di sembarang tempat sehingga asap rokok mudah terpapar pada anak kecil, dan berpotensi membuat bencana kebakaran.
- b. Kebiasaan membuang sampah dengan sembarangan sehingga tumpukan sampah berpotensi menimbulkan penyakit dan gangguan lingkungan.
- c. Penghuni mempunyai tingkat kesadaran yang rendah akan kebersihan.
- d. Penghuni membuang dan mengelola sampah dengan sembarangan, terlihat banyak sampah yang berserakan dan menimbulkan bau tak sedap sehingga mampu mengganggu penghuni yang lain.
- e. Rendahnya pendapatan mengakibatkan pengguna tidak terlalu memperhatikan aspek higienisitas sehingga rentan terhadap penyakit terutama anak-anak dan lansia.
- f. Balita, anak-anak dan lansia rentan terserang penyakit ditambah kondisi pendapatan yang minim sehingga pengeluaran untuk kesehatan juga minim dan seadanya.
- g. Gaya hidup yang tidak sehat seperti tidak rutin berolahraga dan stress yang berlebihan karena tidak tersedianya fasilitas untuk berolahraga.
- h. Kesehatan rohani yang tidak stabil, beribadah tetapi juga berjudi, bermain togel dan lain-lain.
- i. Kurangnya protokol dan pengetahuan tentang keselamatan dan keamanan bangunan gedung saat terjadi kebakaran ataupun bencana alam.
- j. Persepsi masyarakat kurang baik di wilayah bandarharjo karena sering terjadi tindak kekerasan dan kriminal yang tinggi.
- k. Kriminalitas yang tinggi di Bandarhajo membuat masyarakat lain menghindari untuk datang ke daerah tersebut terutama malam hari.
- l. Perilaku anak-anak yang masih suka ceroboh dan perlu pengawasan dari

orang tua, contoh: memanjat pagar pengaman.

2. Tapak

- a. Terdapat sungai yang tercemar akibat pengelolaan sampah yang kurang baik dan perilaku membuang sampah sembarangan sehingga akan menimbulkan penyakit.
- b. Air hujan di daerah tapak terkontaminasi dengan polusi dan debu sehingga berbahaya untuk dikonsumsi oleh tubuh.
- c. Pengguna harus melakukan putar balik ketika menuju ke tapak dari arah yang berlawanan, sedangkan banyak truk dan kendaraan yang melaju.

3. Lingkungan

- a. Sungai di depan tapak yang sudah tercemar dan banyak sampah sehingga dapat menimbulkan bau dan penyakit.
- b. Banjir rob yang terjadi membawa sampah dan muncul permasalahan bau tak sedap.
- c. Banjir rob yang terjadi membawa sampah-sampah.
- d. Bangunan akan mengalami penurunan kualitas lebih cepat akibat faktor cuaca, lingkungan dan bencana di Bandarharjo.

4. Lingkungan Masyarakat

- a. Masyarakat sangat sensitif terhadap persaingan ekonomi yang sama dan di tempat yang sama sehingga bisa menimbulkan sakit hati dan cekcok.
- b. Masyarakat banyak yang tidak bisa melanjutkan pendidikan mengakibatkan tidak mengenyam pendidikan adalah hal yang biasa.
- c. Kesadaran yang rendah terhadap perilaku hidup sehat terutama dalam hal konsumtif.
- d. Pendapatan yang rendah membuat masyarakat acuh terhadap kesehatan.
- e. Pengetahuan tentang gaya dan pola hidup sehat yang masih sangat minim dikareakan pendidikan yang rendah dan wawasan yang terbatas.
- f. Tingkat kriminalitas yang tinggi mengakibatkan masyarakat daerah lain enggan untuk datang ke wilayah tersebut terutama malam hari.
- g. Akses sosialisasi yang mudah sehingga banyak idealisme yang masuk tanpa filtrasi, terutama yang menyangkut kepentingan-kepentingan.
- h. Akses usaha untuk peningkatan ekonomi masyarakat yang masih kurang memadai karena faktor biaya.

- i. Ruang-ruang yang terbatas dimanfaatkan sesuai dengan kebiasaan masyarakat yang cenderung tidak tertata atau kumuh.
 - j. Bentuk rumah-rumah yang seadanya sesuai dengan material yang mampu dibeli sehingga bentuk bangunan terbangun dengan apa adanya tanpa memperhatikan estetika.
 - k. Pengetahuan yang rendah tentang membangun mengakibatkan bentuk bangunan sesuai dengan kemampuan tukang dan asumsi pribadi.
 - l. Pendidikan yang rendah menyulitkan masyarakat untuk bekerja di bidang formal sehingga banyak masyarakat bekerja di bidang informal.
5. Iptek
- a. Ilmu pengetahuan tentang kebersihan dan hidup sehat sudah disadari masyarakat, tetapi faktor ekonomi, perilaku dan faktor-faktor lainnya membuat masyarakat enggan untuk memperhatikan kenyamanan.
 - b. Sampah, bau, dan kelembaban sudah menjadi hal yang wajar dan umum sehingga respon masyarakat terhadap kesehatan dan kebersihan sangat rendah bahkan acuh.
 - c. Persepsi masyarakat tentang standar kebersihan adalah lebih kepada material yang digunakan pada umumnya seperti penggunaan keramik, dinding bata, plafond dan bukan pada penghawaan dan kenyamanan thermal.
 - d. Sarana informasi terhadap bencana masih menggunakan kentongan (tradisional) dan diselesaikan secara swadaya.
 - e. Struktur bangunan diselesaikan dengan pengetahuan pribadi, sehingga bangunan memiliki daya tahan yang tidak cukup baik.
 - f. Besaran dan standar ruang yang baik tidak menjadi patokan. Standar dimensi berdasarkan kebutuhan yang dan dieksekusi dengan minim.
 - g. Bentuk bangunan mengikuti dan mencontoh bentuk-bentuk rumah disekitarnya terkait aspek kemudahan.
 - h. Persepsi bentuk bangunan hanya sekedar terbangun dan durabilitas bangunan kurang diperhatikan.
 - i. Bentuk yang diolah hanya bagian depan bangunan atau fasad saja.

IV.2.2. Inheren

1. Pengguna

- a. Aktivitas mengobrol di depan koridor sehingga mengganggu sirkulasi manusia dan benda.
- b. Penghuni meletakkan perabot di ruang bersama yang bukan untuk meletakkan benda pribadi.
- c. Penghuni menggunakan ruang atau elemen publik untuk aktivitas pribadi. Contoh tempat duduk diletakkan di koridor yang seharusnya berfungsi sebagai sirkulasi, menjemur cucian di pagar pengaman selasar atau digantungkan di atas selasar.
- d. Kantor pengelola tidak berada ditempat karena kondisi rusun yang kumuh dan tidak adanya fasilitas pengelola yang nyaman untuk bekerja.
- e. Penghuni membutuhkan hunian yang nyaman dan sehat tetapi terjangkau dari segi biaya sewa dan perawatan rusun.
- f. Tempat bermain anak-anak memerlukan kenyamanan dan visibilitas yang mudah sehingga anak-anak nyaman dalam bermain dan dapat diawasi dengan mudah.
- g. Kenyamanan lansia dan anak kecil ketika mengakses tangga.
- h. Ekonomi yang sulit membuat tekanan terhadap faktor psikis pengguna sehingga pengaman dan ruang yang mudah dipantau agar tidak terjadi bunuh diri.
- i. Keamanan dan keselamatan aktivitas anak-anak di selasar agar tidak jatuh ke bawah.
- j. Keamanan dan keselamatan lansia dan anak-anak saat mengakses tangga agar tidak jatuh ataupun terpeleset.
- k. Benda-benda masyarakat rentan untuk terjadi pencurian seperti motor, sepeda, harta benda dll sehingga diperlukan sistem dan ruang yang mudah diawasi.
- l. Keamanan area parkir terhadap tingkat kriminalitas yang tinggi di daerah sekitar lingkungan.
- m. Budaya masyarakat membuang sampah sembarang, sehingga diperlukan shaft yang mudah dijangkau untuk membuang sampah.
- n. Akses berupa tangga dan ramp untuk kemudahan dalam transportasi vertikal

- karena lebih awet daripada penggunaan lift yang tidak sesuai dengan pengetahuan teknologi dan kebiasaan pelaku.
- o. Lansia dan anak-anak membutuhkan kemudahan akses dan sirkulasi antar lantai.
 - p. Lansia dan anak-anak membutuhkan kemudahan sirkulasi dan akses saat terjadi kebakaran dan bencana alam.
 - q. Pengguna biasanya akan menutup akses cahaya jendela untuk kebutuhan privasi yang menyebabkan ruang di dalam menjadi gelap.
 - r. Pengguna cenderung berinteraksi di luar sarusun dengan menikmati angin yang sepoi-sepoi.
 - s. Kebutuhan penghawaan alami untuk kenyamanan thermal dan kebutuhan sumber energi untuk penghematan biaya pengeluaran masyarakat berpenghasilan rendah.
 - t. Perilaku pengguna yang mampu memicu pemanfaatan ruang-ruang basement sebagai tempat tinggal liar yang tidak sesuai dengan fungsi perencanaan.
 - u. Dimensi dan skala yang dibutuhkan pengguna normal dan bukan skala yang berlebihan karena terbiasa dengan ruang-ruang yang kecil dan memperhatikan aspek kebutuhan.
 - v. Kecenderungan untuk memanfaatkan ruang secara illegal sangat tinggi, sehingga ruang-ruang perlu di rencanakan sedemikian rupa sehingga tidak menyisakan ruang mati ataupun ruang dapat di kontrol dengan mudah.
 - w. Bentuk rusun dan spasial rusun yang memudahkan penghuni untuk berkomunikasi antar sarusun, antar tetangga ataupun antar lantai sarusun.
 - x. Menghindari bentuk bangunan yang terlihat mencekam, provokatif, menyudut dan gelap supaya mampu meredam perilaku yang keras dan mindset yang buruk di wilayah tersebut.
 - y. Pemilihan bentuk bangunan yang mampu memudahkan pengguna dalam berkegiatan.
 - z. Pintu selalu dibuka untuk memaksimalkan udara dan penghawaan yang masuk kecuali ketika malam hari sehingga perlu adanya sistem jendela, atau ruang yang memaksimalkan sirkulasi udara.

2. Tapak

- a. Terdapat bangunan liar masyarakat kampung sebelah di jalan lingkungan bagian selatan sehingga mampu mengganggu kenyamanan visual dan fungsi rusun.
- b. Kondisi cuaca alami tapak yang cenderung panas dan angin yang kencang sehingga dapat mengganggu kenyamanan aktivitas di dalam tapak khususnya di dalam ruang.
- c. Tidak ada vegetasi tajuk di tapak, jadi tapak terasa gersang dan panas.
- d. Orientasi muka bangunan terhadap tapak menghadap ke arah utara dan selatan sehingga, sinar matahari sore dapat dihindari sepenuhnya tetapi hunian akan minim sinar matahari pagi.
- e. Luas penampang bangunan pada sisi barat dan timur minim terkena sinar matahari, hal ini baik untuk menghindari sinar matahari sore.
- f. Keberadaan sutet yang mengeluarkan paparan radiasi dapat menyebabkan bahaya kesehatan seperti kanker darah, dan bayi yang terlahir cacat.
- g. Posisi tapak terletak di kawasan di kawasan industri dan di lewati jalan pantura sehingga menimbulkan polusi udara yang tinggi yang dapat mengganggu kesehatan.
- h. Penurunan tanah dan rob dapat mempengaruhi kualitas struktur bangunan dan keselamatan pengguna rusun.
- i. Api akan cepat menyebar ketika terjadi kebakaran karena tapak dekat dengan bangunan permukiman warga yang padat.
- j. Kendala beban bangunan tingkat terhadap jenis tanah alluvial atau rawa.
- k. Ruang yang bersentuhan langsung dengan tanah mempunyai tingkat kebencanaan rob dan penurunan tanah yang tinggi di waktu yang akan datang, sehingga perlu penyesuaian tata letak ruang.
- l. Lingkungan alami existing dalam aspek kenyamanan tidak sesuai dengan standar nyaman sehingga perlu pengkondisian tertentu agar menunjang kualitas di dalam ruang.
- m. Ruang harus tetap mendapat sinar matahari pagi dan cahaya dengan orientasi tapak yang menghadap ke utara agar ruangan tidak menjadi lembab dan menimbulkan penyakit dan kuman.
- n. Posisi tapak terhadap sentra pengasapan ikan cukup jauh tetapi

- berkemungkinan besar tetap menimbulkan permasalahan kesehatan sehingga perlu adanya barrier alami untuk menangkal polusi udara.
- o. Jalan lingkungan hanya berkapasitas 1 mobil dan 1 motor yang termasuk sempit sehingga perlu pelebaran jalan untuk memudahkan sirkulasi.
 - p. Kondisi lingkungan alami Bandarharjo yang panas dan lembab menimbulkan gerah, sehingga bentuk bangunan harus dapat mengalirkan sirkulasi udara dengan baik.
 - q. Bentuk bangunan di bandarharjo jarang ada yang menonjol dan tapak dekat dengan permukiman sehingga bentuk bangunan nantinya harus kontekstual dengan bentuk lingkungan kampung.
 - r. Terletak di daerah pesisir membuat material bangunan yang tidak sesuai dengan kondisi pesisir akan mudah rusak.
3. Lingkungan
- a. Bangunan di sepanjang jalan lingkungan mengganggu kenyamanan fungsi rusun di dalam tapak.
 - b. Tidak terdapat akses pedestrian untuk pejalan kaki dikarenakan jalan utama adalah jalan raya pantura.
 - c. Suhu lingkungan yang cenderung panas dapat mengurangi kenyamanan pengguna dalam beraktivitas, sehingga diperlukan pelingkup dan tata ruang bangunan yang mampu mengurangi panas.
 - d. Banjir rob dapat mengganggu aktivitas masyarakat dan menyebabkan kelumpuhan sirkulasi.
 - e. Diperlukan penanganan terhadap bencana kebakaran agar tidak terkena permukiman penduduk di sekitar.
 - f. Bentuk bangunan yang mampu merespon cuaca panas dikarenakan bangunan yang tinggi sehingga kenyamanan di lantai atas perlu diperhatikan.
 - g. Kepadatan bangunan yang tinggi mengakibatkan sulitnya mencari ruang terbuka untuk evakuasi, ruang terbuka hanya jalan lingkungan.
4. Lingkungan Masyarakat
- a. Tingkat pendidikan yang rendah membuat tingkat kriminalitas tinggi yang berpengaruh pada aspek keamanan harta benda rusun, sehingga perlu adanya batas-batas ruang dan sistem entrance dari publik ke privat.

- b. Akses masyarakat pada ruang-ruang ekonomi di rusun yang mudah, sehingga meningkatkan minat dan mindset untuk dating.
 - c. Ekonomi yang terbatas dan harga tanah yang tinggi membuat dimensi ruang setiap lahan yang digunakan terbatas dan menimbulkan kesan sempit.
 - d. Dinding, bata, atap pelana atau limasan yang sederhana sudah menjadi material yang dominan.
5. Iptek
- a. Keberadaan SUTT yang memancarkan radiasi sering tidak disadari masyarakat, sehingga menimbulkan efek jangka Panjang yang tidak baik untuk kesehatan.
 - b. Pengetahuan tentang kenyamanan thermal bangunan dan kualitas ruang belum cukup baik, kecenderungan bukaan hanya pada bagian depan saja.
 - c. Bangunan didominasi oleh material beton dan bata sehingga kelembaban menjadi tinggi.

IV.2.3. Masalah Utama

1. Pengguna

Pengguna mayoritas adalah buruh industri dan sektor informal dengan pendapatan yang minim sehingga ada keterbatasan pengeluaran biaya untuk kebutuhan tempat tinggal. Maka dari itu, biaya sewa yang terjangkau dan juga biaya operasional kebutuhan sehari hari harus serendah mungkin.

2. Tapak

Jenis tanah pada tapak adalah berjenis tanah endapan alluvial atau tanah lunak sehingga bangunan dengan struktur yang tidak tepat dan juga cenderung masif atau berat akan membuat level bangunan lebih cepat untuk turun. Lokasi tapak mempunyai kondisi iklim panas dan lembab sehingga menyebabkan gerah dan ketidaknyamanan. Kondisi tapak polutif yang di sebabkan karena dampak dari pengasapan ikan dan kondisi lingkungan yang minim terdapat ruang terbuka hijau.

3. Lingkungan

Permasalahan land subsidence (penurunan level tanah) dan rob menjadi kendala terhadap kenyamanan, keamanan dan fungsi bangunan sebagai hunian.

Rob yang terjadi akan menimbulkan dampak terhadap ekonomi yaitu aktivitas ekonomi dan kegiatan pengguna yang otomatis terhenti dan terganggu akibat adanya rob.

4. Lingkungan Masyarakat

Masyarakat mayoritas termasuk golongan menengah kebawah dengan pendapatan dibawah UMR, sehingga timbulnya keterbatasan dalam pengeluaran biaya untuk operasional dan perawatan bangunan menjadi terbatas. Selain itu, tingkat pendidikan yang rendah membuat masyarakat mengandalkan kekuatan fisik dan pekerjaan di sektor informal. Selain itu, masyarakat yang sudah terbiasa tinggal di kampung dengan tingkat sosial yang tinggi diimplementasikan dengan jarak bangunan yang intim, sehingga menimbulkan aspek sosial yang tinggi.

5. Iptek

Teknologi bangunan masih menggunakan teknologi konvensional dan menurut pengalaman dan pemahaman pribadi yang bisa jadi salah penerapannya. Teknologi bangunan sederhana dengan bahan yang didapat dari toko bangunan dengan informasi penerapan yang minim di lapangan dari pelaksanaan hingga perawatan.

IV.3. Pernyataan Masalah Desain

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan, maka ditentukan permasalahan utama yang menjadi penting untuk di selesaikan yaitu:

1. Bagaimana bentuk dan tata ruang bangunan yang efisien terhadap pengeluaran biaya sewa perawatan dan operasional masyarakat berpenghasilan rendah?
2. Bagaimana massa bangunan yang adaptif terhadap penurunan tanah & rob?
3. Bagaimana tata ruang yang mampu menunjang kegiatan ekonomi produktif dan sosial masyarakat yang tinggi?