

BAB IV

KESIMPULAN, BATASAN, DAN ANGGAPAN

4.1 KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan yang merupakan landasan pokok dari laporan perencanaan dan perancangan “*Konominium di Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang*”. Kesimpulan-kesimpulan yang bila diuraikan secara sistematis, sebagai berikut:

- a. Kota Semarang dalam lingkup regional Jawa Tengah merupakan kota yang berada dalam hirarki tertinggi dalam fungsi administrasi, kegiatan sektor ekonomi maupun politik dibandingkan dengan kota-kota lain di Jawa Tengah
- b. Jumlah penduduk Kota Semarang cenderung mengalami peningkatan setiap tahun yang berdampak pula pada meningkatnya aktivitas untuk memenuhi kebutuhan hidup, salah satunya adalah kebutuhan akan tempat tinggal.
- c. Sejalan dengan usaha pendayagunaan tanah perkotaan yang semakin sempit dan mahal, tuntutan pencapaian ke tempat kerja supaya menjadi lebih mudah dan cepat, dan tuntutan akan kenyamanan, keamanan, dan kepraktisan, serta tuntutan akan gaya hidup modern, maka perlu adanya perrancangan hunian vertikal berupa kondominium.
- d. Kondominium merupakan sebuah hunian modern yang tersusun secara vertikal dan didukung dengan berbagai fasilitas penunjang, yang dapat mengatasi kebutuhan hunian yang terus meningkat. serta ditujukan bagi masyarakat Semarang golongan menengah ke atas.
- e. Berdasarkan metode proyeksi linier, prediksi jumlah Keluarga Sejahtera III Plus dibanding dengan prediksi jumlah ketersediaan rumah mengalami defisit, yaitu sebanyak 3.946 unit. Jumlah tersebut merupakan *potential demand* di Kota Semarang. Namun, tidak mungkin semua unit dapat tertampung dalam satu lokasi. Oleh karena itu, digunakan metode daya dukung lahan dengan teknik optimasi lahan pada tapak terpilih.
- f. Kawasan Segitiga Emas di Kota Semarang merupakan suatu kawasan bisnis di pusat kota yang berpotensi untuk keberadaan sebuah kondominium mengingat

banyaknya fasilitas komersil, perkantoran, perdagangan jasa, dan hiburan di kawasan tersebut.

- g. Dalam mendirikan sebuah kondominium harus berpedoman pada syarat-syarat organisasi ruang, aktivitas dan fasilitas, pengelolaan, serta persyaratan teknis yang ditetapkan.

Dengan dasar tersebut, maka akan dibangun sebuah kondominium bagi masyarakat Kota Semarang golongan menengah ke atas, yaitu sarana hunian bertingkat yang juga bersifat rekreatif dengan sarana penunjang dan pemanfaatan site yang semaksimal mungkin.

4.2 BATASAN

Di dalam perencanaan "*Kondominium di Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang*" terdapat hal-hal di luar kemampuan dan wewenang perencana. Oleh karena itu, agar pendekatan-pendekatan dalam memecahkan masalah dapat dilakukan, maka digunakan batasan-batasan yang relevan, yaitu:

- a. Peraturan bangunan yang akan digunakan mengacu pada peraturan daerah setempat yang tercantum dalam RTRW Kota Semarang Tahun 2010-2030.
- b. Penentuan lokasi dan tapak mengacu pada RTRW Kota Semarang.
- c. Kondominium di Kawasan Segitiga Emas direncanakan berdasarkan prediksi 11 tahun mendatang terhitung dari tahun 2009.
- d. Permasalahan mengenai kondisi lahan, struktur tanah, serta kondisi daya dukung tanah tidak akan dibahas secara mendetail dalam lingkup ini.
- e. Dampak sosial yang berkaitan dengan pembangunan kondominium ini tidak termasuk dalam lingkup pembahasan.
- f. Segmen pasar yang dijangkau adalah masyarakat Kota Semarang golongan menengah ke atas.
- g. Bangunan kondominium yang direncanakan termasuk bangunan mewah, jika ditinjau dari kelengkapan fasilitas bangunan (*high facilities*).
- h. Orientasi perencanaan dan perancangan kondominium ini dibatasi hanya pada *strata-title apartment* dengan sarana dan prasarana serta fasilitas penunjang dan pelengkapannya.
- i. Besaran luas ruang-ruang bangunan yang merupakan tuntutan kebutuhan ruang hasil studi kasus dan wawancara dengan pihak terkait dapat digunakan sebagai

acuan dalam strategi perancangan, di samping standar ruang untuk hunian kondominium yang ideal atau yang telah ditentukan.

- j. Titik berat perencanaan dan perancangan adalah pada masalah-masalah arsitektural, dengan demikian permasalahan di bidang ekonomi, politik, dan di bidang lain di luar bidang arsitektur tidak akan dibahas.

4.3 ANGGAPAN

- a. Situasi, kondisi dan daya dukung tanah kawasan yang digunakan termasuk jaringan utilitas kota, serta sarana infrastruktur yang lain, dianggap siap untuk mengantisipasi berdirinya bangunan kondominium.
- b. Masalah status tanah, lokasi, dan tapak dianggap dapat diatasi.
- c. Keberadaan bangunan sekitar pada tapak terpilih dianggap ditiadakan selama menambah potensi penggunaan tapak yang digunakan (tapak dianggap kosong).
- d. Dalam kurun waktu perencanaan sampai dengan tahun 2020 dianggap tidak terjadi perubahan dramatis pada kondisi tapak.
- e. Jaringan infrastruktur kota sudah menjangkau kawasan dan mampu melayani kebutuhan yang ada.
- f. Biaya pembangunan dianggap tersedia dan pengadaan tenaga kerja dianggap telah terpenuhi.
- g. Peralatan dan teknologi yang digunakan dianggap telah tersedia dan dimungkinkan pelaksanaannya.
- h. Luas dan dimensi tapak disesuaikan dengan batas alam yang ada dan dapat diatur sesuai dengan kebutuhan ruang dengan memperhatikan peraturan bangunan setempat.

Studi dan data yang didapat dari instansi terkait mengenai kondisi Kota Semarang adalah relevan dan dapat dipertanggungjawabkan untuk dijadikan acuan atau pedoman dalam perencanaan dan perancangan “*Kondominium di Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang*”.