

BAB 5

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa pertumbuhan penduduk Kota Semarang hingga tahun 2031 menunjukkan kecenderungan meningkat dan berimplikasi langsung terhadap tingginya kebutuhan hunian. Hasil proyeksi penduduk menggunakan metode aritmatika menunjukkan bahwa jumlah penduduk Kota Semarang pada tahun 2031 diperkirakan mencapai 1.803.674 jiwa dengan laju pertumbuhan sebesar 0,83%. Kondisi tersebut menandakan adanya tekanan yang semakin besar terhadap kebutuhan ruang permukiman, sehingga diperlukan perencanaan hunian yang lebih efisien dan berkelanjutan.

Seiring dengan peningkatan jumlah penduduk, kebutuhan rumah di Kota Semarang pada tahun 2031 diperkirakan mencapai 450.918 unit, sementara jumlah rumah eksisting hanya sebesar 363.517 unit. Perbedaan antara kebutuhan dan ketersediaan hunian tersebut menghasilkan backlog perumahan sebesar 87.401 unit. Keterbatasan lahan perkotaan menjadikan pemenuhan kebutuhan hunian melalui rumah tapak semakin sulit untuk direalisasikan secara optimal, sehingga diperlukan alternatif penyediaan hunian yang mampu menampung penduduk dalam jumlah besar dengan penggunaan lahan yang lebih efisien.

Komposisi hunian eksisting di Kota Semarang hingga saat ini masih didominasi oleh rumah tapak dengan proporsi sebesar 99%, sedangkan hunian vertikal hanya mencapai 1%. Berdasarkan proporsi tersebut, proyeksi kebutuhan hunian tahun 2031 menunjukkan bahwa kebutuhan rumah tapak mencapai 86.527 unit, sementara kebutuhan hunian vertikal sebesar 874 unit. Kondisi ini menunjukkan bahwa pengembangan hunian vertikal di Kota Semarang masih sangat terbatas, meskipun memiliki potensi besar untuk mengurangi tekanan terhadap penggunaan lahan dan mengatasi kebutuhan hunian.

Hasil analisis satuan kemampuan lahan yang mencakup aspek morfologi, kemudahan dikerjakan, kestabilan lereng, kestabilan pondasi, ketersediaan air, drainase, potensi erosi, pembuangan limbah, serta potensi bencana alam menunjukkan bahwa wilayah Kota Semarang terbagi ke dalam klasifikasi kemampuan lahan rendah, sedang, dan agak tinggi. Wilayah dengan kemampuan lahan sedang hingga agak tinggi dinilai lebih layak untuk pengembangan hunian vertikal karena memiliki kondisi fisik lahan yang relatif mendukung serta risiko lingkungan yang dapat dikendalikan melalui perencanaan yang tepat.

Berdasarkan hasil overlay antara peta kemampuan lahan, arahan ketinggian bangunan, penggunaan lahan, serta kebijakan tata ruang yang berlaku, lokasi potensial pengembangan hunian vertikal Kota Semarang pada tahun 2031 diarahkan ke Kecamatan Ngaliyan, Tembalang, Semarang Utara, dan Tugu. Kecamatan-kecamatan tersebut memiliki karakteristik fisik lahan yang sesuai, aksesibilitas yang memadai, serta keterkaitan dengan fungsi perkotaan, sehingga dinilai strategis untuk pengembangan hunian vertikal di masa mendatang.

Perencanaan hunian vertikal yang diusulkan dengan kapasitas sebanyak 1.200 unit, dengan alokasi 20% unit untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) berukuran 27 m² dan 80% unit untuk non-MBR berukuran 36 m², diharapkan mampu menjadi salah satu solusi dalam mengurangi backlog perumahan di Kota Semarang. Selain itu, rencana ini diharapkan dapat mendukung pemanfaatan lahan perkotaan secara lebih optimal, sejalan dengan kebijakan tata ruang, serta berkontribusi terhadap pembangunan kota yang berkelanjutan.

5.2 Rekomendasi

1. Perumusan arahan pembangunan hunian vertikal sebaiknya mempertimbangkan detail pemanfaatan ruang dan kondisi fisik lahan pada setiap kecamatan potensial, sehingga dapat diketahui titik lokasi yang benar-benar sesuai untuk pembangunan hunian vertikal.
2. Prioritaskan pada lahan yang sesuai yang sudah diidentifikasi sesuai menurut analisis kesesuaian lahan dan rencana tata ruang.
3. Perlu adanya peraturan baru yang mengatur mengenai pengalokasian penduduk ke dalam hunian vertikal maupun hunian tapak.
4. Manajemen rumah susun seharusnya lebih memperhatikan kondisi yang sudah ada dan lebih baik dalam pengelolaannya.