

## **BAB VI**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **6.1. Hasil Temuan**

Dari hasil analisis data yang telah dikumpulkan berdasarkan teori *zoning*, aksesibilitas, dan ruang luar, berikut beberapa temuan yang didapatkan:

- Konsep *zoning* pada perencanaan Kota Satelit dilakukan dengan jelas dan pembagian divisi perumahan dengan area komersial di pusatnya telah direncanakan dengan baik, namun kurang mempertimbangkan pengaruh dari luar tapak Kota Satelit, seperti pengaruh letak pusat kota, sehingga area komersial di *central area* Kota Satelit tidak berkembang sesuai harapan.
- Adanya sejumlah kompleks perumahan dalam area komersial menyebabkan divisi fungsi bangunan dalam area komersial menjadi tidak jelas. Kompleks perumahan dalam area ini juga menyebabkan sirkulasi yang membingungkan.
- Perencanaan area komersial dengan luasan besar yang diletakan di tengah area permukiman mengakibatkan pembangunan tahap lanjutan yang terhambat.
- Jarak area komersial dengan permukiman terluar pada Kota Satelit sebesar 2 km hingga 3 km terlalu jauh sehingga tidak ada fasilitas dalam area komersial yang dapat dicapai dengan berjalan kaki. Akibatnya fungsi-fungsi komersial banyak bermunculan di area permukiman yang semestinya hanya digunakan untuk fungsi hunian.
- Fasilitas yang disediakan di area komersial Kota Satelit sudah mencukupi meski tidak ada taman kota atau taman bermain. Area ini juga terhindar dari fungsi bangunan yang tidak diinginkan, kecuali adanya rumah dengan keadaan terbengkalai yang mengganggu.
- Kenyamanan akses jalan raya menuju area komersial belum terpenuhi.
- Tidak ada elemen pada Kota Satelit yang menyebabkan polusi air ataupun bau. Terdapat sedikit polusi suara yang disebabkan kendaraan besar yang sesekali melalui jalan utama dan lalu lintas pada jalan raya di dekat

perumahan. Lalu lintas pada jalan raya juga menyebabkan sedikit polusi udara berupa debu dan asap. Terdapat banyak polusi visual yang terlihat di Kota Satelit, seperti bangunan terbengkalai, jaringan listrik gantung, papan kepemilikan tanah pada lahan kosong dekat perumahan, dan tanah yang tidak terkelola.

- *Necessary activities* dan *social activities* banyak terjadi pada ruang luar bangunan dengan fungsi ruko di sisi terluar area komersial, sedangkan *optional activities* banyak terjadi di lahan yang tidak terkelola.
- Aktivitas yang terjadi di ruang luar di sepanjang jalan sekeliling area komersial Kota Satelit cukup banyak, namun adanya elemen bangunan dengan fungsi seperti ruko dan lain-lain yang tertutup berperan menjadi elemen pembatas sehingga aktivitas pada lapisan terluar area komersial tidak bertemu dengan aktivitas di lapisan dalam area komersial sehingga area komersial di bagian dalam kurang terasa sebagai ruang publik.
- Perumahan di Kota Satelit Darmo Surabaya telah menyediakan area hijau atau taman dalam rumah-rumah penduduk untuk mewadahi aktivitas berkebun yang meningkatkan kesejahteraan emosional penduduknya.
- Dalam sampel yang diambil di tapak Graha Residence pada area komersial Kota Satelit Darmo Surabaya, didapatkan area yang setara dengan taman yang telah terbangun untuk tujuan rekreasi hanya pada kolam renang dalam fungsi bangunan.
- Dalam sampel yang diambil di tapak Graha Residence pada area komersial Kota Satelit Darmo Surabaya, didapatkan banyak ruang publik dan area hijau dalam bentuk taman kota dan taman dengan tipologi lain pada perencanaan komprehensif yang tidak/belum terealisasikan menjadi *completed park*.

## 6.2. Kesimpulan

Melalui hasil temuan yang telah dijabarkan, terlihat bahwa faktor-faktor arsitektur yang dibahas memberikan pengaruh terhadap perkembangan area komersial Kota Satelit Darmo Surabaya, namun faktor utama yang menjadi akar dari faktor-faktor lain adalah faktor *zoning*.

Jarak yang jauh dari permukiman terluar ke pusat area komersial disebabkan karena *zoning* area komersial terpusat pada satu bagian pada Kota Satelit, apabila area

komersial dibuat lebih tersebar secara merata, maka jarak dari perumahan menuju area komersial dapat ditempuh dengan berjalan kaki.

Konsep *zoning* yang baik akan membuka langkah-langkah alternatif agar pengembangan area komersial tidak terhenti pada suatu titik atau keadaan tertentu. Pada Kota Satelit, konsep *zoning* mengakibatkan tahap pembangunan yang buntu, sehingga pada akhirnya banyak area komersial yang dialihfungsikan menjadi area permukiman.

Faktor *zoning* juga menjadi faktor dasar yang menyebabkan elemen bangunan pada deretan ruko-ruko berperan menjadi elemen pembatas bagi area komersial di dalamnya. Elemen bangunan yang membentengi area di dalamnya akan menjadi hal yang positif apabila perencanaan *zoning* di area yang bersangkutan adalah untuk fungsi perumahan atau hunian.

Selain daripada faktor *zoning* ini, perlu menjadi catatan bahwa taman yang hanya terdapat pada perencanaan saja dan tidak terbangun banyak memberikan efek negatif pada nilai jual perumahan. Faktor area hijau berupa taman kota dan area hijau kota ini menjadi faktor yang perlu diperhatikan untuk menjaga kebahagiaan dan kepuasan penduduk yang berpengaruh pada *demand* di area komersial.

### 6.3. Saran

Dari penelitian Faktor Arsitektur yang Mempengaruhi Perkembangan Area Komersial Kota Satelit Darmo Surabaya ini, terdapat beberapa saran dan rekomendasi untuk pengelolaan di kemudian hari sebagai berikut:

- Dalam menghindari dan meminimalisir pembangunan lahan yang kurang menguntungkan atau memaksimalkan potensi perkembangan suatu area komersial yang baik, diperlukan strategi perencanaan *zoning* yang melihat jauh ke depan sehingga pengembangan lahan tidak berhenti pada sebuah jalan buntu.
- Area komersial yang direncanakan untuk suatu permukiman yang besar sebaiknya terbagi secara merata dan tidak memusat pada suatu titik agar jarak area komersial dapat diakses dengan berjalan kaki dari area perumahan.
- Perencanaan bangunan ruko sebaiknya bukan diletakan di luar zona komersial, melainkan untuk memagari area yang bersifat privat seperti

komplek perumahan. Untuk area komersial sebaiknya dibuat lebih menyambut dan terbuka untuk publik.

- Dalam sebuah perencanaan kota, terutama dengan ukuran besar, taman kota dan area hijau kota perlu lebih diperhatikan, area yang telah memiliki perencanaan komprehensif perlu diimplementasikan untuk memberikan dampak positif pada nilai penjualan bangunan di dalamnya.

Berikut disertakan beberapa saran dan rekomendasi untuk penelitian lanjutan di kemudian hari:

- Penelitian ini lebih membahas area komersial di Kota Satelit Darmo Surabaya, namun terdapat banyak hal yang baik untuk diteliti di area permukiman Kota Satelit untuk melengkapi apa yang telah diteliti.
- Dalam penelitian ini dibahas faktor-faktor arsitektur secara luas dan umum, untuk itu penelitian ini dapat dilanjutkan dengan pembahasan arsitektur bangunan secara rinci.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

Chiara, Joseph dkk. (1973). *Time-saver Standards for Housing and Residential Development*. Singapore: McGraw-Hill Book Co.

Cutler, Laurence Stephan dan Cutler, Sherrie Stephens. (1974). *Handbook of Housing Systems for Designers and Developers*. New York: Van Nostrand Reinhold Company.

Gehl, Jan. (1971). *Life Between Buildings: Using Public Space*. Washington DC: Island Press.

Lamar, Anika. (2015). *Zoning as Taxidermy: Neighborhood Conservation Districts and the Regulation of Aesthetics*. *Indiana Law Journal*.

Merriam, Dwight H. (2004). *The Complete Guide to Zoning: How to Navigate the Complex and Expensive Maze of Zoning, Planning, Environmental, and Land-use Law*. USA: McGraw-Hill.

*The Dewberry Companies*. (1996). *Land Development Handbook: Planning, Engineering, and Surveying*. USA: McGraw-Hill

Woodson, R. Dodge. (2000). *Be a Successful Green Land Developer*. USA: McGraw-Hill

### Jurnal

Ambrose, Graham, dkk. 2020. *Is Gardening Associated with Greater Happiness of Urban Residents? A Multi-activity, Dynamic Assessment in the Twin-Cities Region, USA*. New Jersey: Elsevier B.V.

Kim, Hyun-Soo, dkk. 2018. *Understanding the Local Impact of Urban Parks Plans and Park Typology on Housing Price: A Case Study of the Busan Metropolitan Region, Korea*. Busan: Elsevier B.V.

### Internet

Hidayat, Anwar. (2017). *Metode Penelitian: Pengertian, Tujuan, Jenis*. Diakses tanggal 3 Februari 2020, dari web Statistikian:  
<https://www.statistikian.com/2017/02/metode-penelitian-metodologi-penelitian.html>