

## EVALUASI KETERSEDIAAN, KETERCUKUPAN, DAN PERSEBARAN FASILITAS SOSIAL DI KAWASAN APARTEMEN TOKYO RIVERSIDE PIK 2, KABUPATEN TANGERANG

Jason Owen<sup>1)</sup>, Regina Suryadjaja<sup>2)\*</sup>, Susanti Widiastuti<sup>3)</sup>

<sup>1)</sup>Program Studi S1 PWK, Fakultas Arsitektur, Perencanaan, dan Real Estat, Universitas Tarumanagara, Jakarta  
Email: jasonowen2220@gmail.com

<sup>2)\*</sup>Program Studi S1 PWK, Fakultas Arsitektur, Perencanaan, dan Real Estat, Universitas Tarumanagara, Jakarta  
Email: reginas@ft.untar.ac.id

<sup>3)</sup>Program Studi S1 PWK, Fakultas Arsitektur, Perencanaan, dan Real Estat, Universitas Tarumanagara, Jakarta  
Email: swidiastuti@ft.untar.ac.id

\*Penulis Korespondensi: reginas@ft.untar.ac.id

Masuk: 07-11-2025, revisi: 07-01-2026, diterima untuk diterbitkan: 28-04-2026

### Abstrak

Pertumbuhan Kawasan Pantai Indah Kapuk 2 (PIK 2) sebagai kawasan hunian baru di wilayah Kabupaten Tangerang menuntut penyediaan fasilitas sosial yang memadai guna menunjang kualitas hidup dan kesejahteraan penghuni. Apartemen Tokyo Riverside sebagai salah satu kawasan hunian vertikal utama di PIK 2 mengalami peningkatan jumlah penduduk yang signifikan, sehingga berdampak langsung terhadap kebutuhan fasilitas sosial, khususnya fasilitas pendidikan, kesehatan, dan peribadatan. Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi ketersediaan, ketercukupan, dan persebaran fasilitas sosial di sekitar Apartemen Tokyo Riverside berdasarkan kondisi eksisting, serta membandingkannya dengan standar kebutuhan penduduk yang berlaku sesuai dengan ketentuan perencanaan kawasan perkotaan. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan deskriptif kuantitatif dan kualitatif melalui analisis ketercukupan fasilitas berdasarkan Standar Nasional Indonesia (SNI), didukung dengan observasi lapangan, analisis aksesibilitas spasial, serta kajian terhadap pola pemanfaatan fasilitas oleh penghuni. Hasil penelitian menunjukkan bahwa fasilitas pendidikan dan fasilitas peribadatan, khususnya gereja Kristen, masih terbatas dan belum tersebar secara merata untuk memenuhi kebutuhan penduduk kawasan, terutama pada proyeksi jumlah penduduk tahun 2030. Sementara itu, fasilitas kesehatan secara kuantitas relatif telah mencukupi, namun kapasitas pelayanan klinik diperkirakan belum mampu mengimbangi laju pertumbuhan penduduk di masa mendatang. Secara keseluruhan, penelitian ini menegaskan perlunya peningkatan jumlah, kapasitas, serta pemerataan fasilitas sosial guna mendukung pengembangan kawasan PIK 2 yang berkelanjutan, inklusif, dan layak huni.

**Kata Kunci:** Apartemen Tokyo Riverside; Evaluasi Ketersediaan; Fasilitas Sosial; PIK 2

### Abstract

*The growth of Pantai Indah Kapuk 2 (PIK 2) as a new residential area in Tangerang Regency demands the provision of adequate social facilities to support the quality of life and welfare of residents. Tokyo Riverside Apartment as one of the main vertical residential areas in PIK 2 has experienced a significant increase in population, thus directly impacting the need for social facilities, especially educational, health, and religious facilities. This study aims to evaluate the availability, adequacy, and distribution of social facilities around Tokyo Riverside Apartment based on existing conditions, and compare them with the applicable population needs standards in accordance with urban planning provisions. The research method used is a quantitative and qualitative descriptive approach through an analysis of facility adequacy based on the Indonesian National Standard (SNI), supported by field observations, spatial accessibility analysis, and a study of facility utilization patterns by residents. The results show that educational facilities and religious facilities, especially Christian churches, are still limited and not evenly distributed to meet the needs of the area's residents, especially in the projected population in*

2030. Meanwhile, health facilities are relatively sufficient in quantity, but the capacity of clinical services is estimated to be unable to keep up with the rate of population growth in the future. Overall, this study emphasizes the need to increase the number, capacity, and distribution of social facilities to support the development of a sustainable, inclusive, and livable PIK 2 area.

**Keywords:** *Availability Evaluation; PIK 2; Social Facilities; Tokyo Riverside Apartments*

## 1. PENDAHULUAN

Kawasan Pantai Indah Kapuk 2 (PIK 2) merupakan kota mandiri yang berkembang pesat di wilayah utara Jakarta dan Kabupaten Tangerang. Kawasan ini dikembangkan oleh Agung Sedayu Group dan Salim Group sejak tahun 2020 dengan konsep hunian, komersial, dan rekreasi yang terintegrasi. Salah satu proyek hunian vertikal utamanya adalah Apartemen Tokyo Riverside, yang terdiri dari delapan tower dengan total 14.188 unit dan menjadi salah satu pusat hunian bagi masyarakat kelas menengah di kawasan PIK 2 Tahap 1. Pesatnya pertumbuhan hunian di kawasan baru ini berdampak pada meningkatnya kebutuhan fasilitas sosial, khususnya pendidikan, kesehatan, dan peribadatan. Fasilitas sosial memiliki peran penting dalam mendukung kualitas hidup dan kesejahteraan masyarakat. Namun, kondisi eksisting di PIK 2 menunjukkan bahwa ketersediaannya belum sebanding dengan jumlah penghuni yang terus meningkat. Sebagian besar penghuni masih bergantung pada fasilitas di kawasan PIK 1, karena pengembangan di PIK 2 masih berfokus pada pembangunan infrastruktur utama dan area komersial.

Keterbatasan fasilitas sosial di kawasan baru seperti PIK 2 menimbulkan permasalahan aksesibilitas dan pemerataan pelayanan. Hal ini menjadi alasan penting dilakukannya evaluasi terhadap fasilitas sosial yang ada di sekitar Apartemen Tokyo Riverside PIK 2, guna mengetahui sejauh mana fasilitas yang ada dan mampu memenuhi kebutuhan penghuni saat ini dan di masa mendatang serta memberikan rekomendasi terhadap fasilitas yang perlu ditingkatkan. Selain itu, penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi ketersediaan dan kecukupan fasilitas sosial berdasarkan standar SNI serta akses dari masing-masing fasilitas. Fokus penelitian dibatasi pada kawasan PIK 2 tahap 1 dengan luas sekitar 1.000 hektar. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dalam mengembangkan kawasan hunian vertikal yang lebih inklusif dan berkelanjutan.

### Latar Belakang

Kawasan PIK 2 memiliki luas sekitar 2.650 hektar dan berlokasi di Kabupaten Tangerang, mencakup dua kecamatan, yaitu Kosambi dan Teluk Naga. Pada tahap awal pengembangannya, PIK 2 lebih berfokus pada pembangunan infrastruktur utama serta kawasan komersial. Salah satu proyek hunian vertikal di kawasan ini adalah Apartemen Tokyo Riverside, yang terdiri dari delapan tower dengan total 14.188 unit dan luas lahan sekitar sembilan hektar. Apartemen ini memiliki tingkat okupansi sekitar 35% atau setara dengan  $\pm$  1.500 jiwa pada tahun 2025.

Seiring dengan meningkatnya jumlah penghuni, kebutuhan terhadap fasilitas sosial seperti pendidikan, kesehatan, dan peribadatan juga mengalami peningkatan. Namun, fasilitas sosial di kawasan PIK 2 masih terbatas karena pengembang lebih memprioritaskan pembangunan infrastruktur dan kawasan komersial. Akibatnya, sebagian besar penghuni Apartemen Tokyo Riverside masih bergantung pada fasilitas yang berada di kawasan PIK 1. Kondisi tersebut menimbulkan tantangan dalam pemerataan, kapasitas, dan aksesibilitas antar fasilitas sosial. Berdasarkan hal tersebut, diperlukan evaluasi terhadap fasilitas sosial di sekitar Apartemen Tokyo Riverside PIK 2 untuk mengetahui sejauh mana fasilitas yang ada dan mampu memenuhi kebutuhan penghuni saat ini serta memproyeksikan kebutuhan fasilitas di masa mendatang.

### **Rumusan Permasalahan**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, permasalahan utama dalam penelitian ini berfokus pada ketidakseimbangan antara pertumbuhan jumlah penghuni Apartemen *Tokyo Riverside* PIK 2 dengan penyediaan fasilitas sosial yang ada di sekitarnya. Ketersediaan fasilitas pendidikan, kesehatan, dan peribadatan dinilai masih belum mampu memenuhi kebutuhan penghuni baik dari segi kapasitas, maupun aksesibilitas.

## **2. KAJIAN LITERATUR**

### **Apartemen**

Menurut De Chiara dan Callender (1968) dalam *Time Server Standards For Building Types*, apartemen merupakan sebuah unit tempat tinggal yang terdiri dari kamar tidur, kamar mandi, ruang tamu, dapur, dan ruang santai, yang berada pada satu lantai bangunan vertikal yang terbagi dalam beberapa unit tempat tinggal. Apartemen harus memberikan keindahan, kenyamanan, keamanan, dan privasi bagi keluarga yang tinggal di dalamnya. Dalam konteks perencanaan kawasan, apartemen memiliki karakteristik kepadatan penduduk yang relatif tinggi sehingga memerlukan dukungan fasilitas sosial yang memadai dan terencana.

### **Demografi**

Menurut Alma (2019), demografi merupakan ilmu yang mempelajari penduduk yang berkaitan dengan jumlah, struktur, serta pertumbuhan penduduk. Dalam perencanaan wilayah dan kota, kajian demografi berperan penting sebagai dasar dalam proyeksi jumlah penduduk yang digunakan untuk menentukan kebutuhan fasilitas sosial pada suatu kawasan hunian dalam periode waktu tertentu.

### **Fasilitas Sosial dan Standar Penyediaan**

Berdasarkan Permendagri No. 1 Tahun 1987, fasilitas sosial didefinisikan sebagai sarana yang diperlukan untuk mendukung kehidupan masyarakat, yang mencakup fasilitas pendidikan, kesehatan, dan peribadatan. Ketersediaan fasilitas sosial menjadi salah satu indikator kualitas lingkungan permukiman yang layak huni. Fasilitas sosial menjadi elemen penting dalam suatu kawasan hunian karena berfungsi untuk menunjang aktivitas dan kesejahteraan masyarakat.

Dalam konteks perencanaan kawasan, SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan memberikan pedoman mengenai kebutuhan minimal fasilitas sosial berdasarkan jumlah penduduk dan jangkauan pelayanannya. Standar tersebut digunakan sebagai acuan dalam mengevaluasi tingkat kecukupan dan pemerataan fasilitas sosial pada kawasan hunian.

### **Fasilitas Pendidikan**

Menurut Dewey (dalam Kokasih, 2022), pendidikan (*education*) diartikan sebagai “Proses pembentukan kecakapan-kecakapan fundamental secara intelektual dan emosional ke arah alam dan sesama manusia. Menurutnya hidup itu adalah suatu proses yang selalu berubah, tidak satupun yang abadi. Dalam perencanaan kawasan hunian, keberadaan fasilitas pendidikan perlu disesuaikan dengan jumlah penduduk dan jenjang pelayanan agar dapat menjangkau seluruh penghuni secara merata.

### **Fasilitas Kesehatan**

Menurut Undang-Undang Kesehatan No.36 Tahun 2009 tentang kesehatan, pelayanan kesehatan merupakan hak setiap warga negara. Dalam perencanaan kawasan hunian, fasilitas kesehatan berperan penting dalam menjamin akses pelayanan kesehatan yang aman, bermutu, dan terjangkau bagi penduduk sesuai dengan kapasitas dan jangkauan pelayanan.

## Fasilitas Peribadatan

Menurut Wijaya (2006), Agama merupakan ajaran yang menjadi pedoman perilaku bagi pemeluknya. Agama mengatur bagaimana seharusnya manusia berperilaku; terhadap diri sendiri, sesama manusia, alam, dan Tuhan. meskipun agama itu berbeda-beda tetapi ada hal yang universal dan mirip dalam setiap agama: adanya peribadatan, seruan untuk berbuat baik, dan *eskatologi* (percaya pada hari kemudian). Dalam konteks perencanaan kawasan hunian, fasilitas peribadatan termasuk dalam pelayanan sosial dasar yang perlu disediakan sesuai dengan jumlah penduduk dan jangkauan pelayanan guna menjamin kemudahan akses bagi seluruh penghuni.

## Studi Empiris Terkait Evaluasi Fasilitas Sosial Perkotaan

Penelitian empiris mengenai evaluasi fasilitas sosial pada kawasan hunian vertikal telah dilakukan pada beberapa kasus di Indonesia. Sunoto (2020) dalam penelitiannya pada Rumah Susun Nagrak 1 – 5 di Jakarta Utara menemukan bahwa pengadaan fasilitas sosial belum sepenuhnya sesuai dengan kebutuhan penghuni, baik dari segi jenis maupun kapasitas fasilitas. Ketidaksihesuaian tersebut berdampak pada tingkat kenyamanan dan aksesibilitas penghuni terhadap fasilitas sosial. Sejalan dengan itu, penelitian yang dilakukan oleh Khaeratunnisa et al. (2025) mengenai kualitas lingkungan hunian pada Rusunawa di Kecamatan Mariso, Makassar menunjukkan bahwa ketersediaan dan distribusi fasilitas sosial berpengaruh terhadap tingkat kelayakan hunian. Hasil penelitian tersebut menegaskan pentingnya evaluasi fasilitas sosial berbasis jumlah penduduk dan jangkauan pelayanan dalam perencanaan kawasan hunian vertikal.

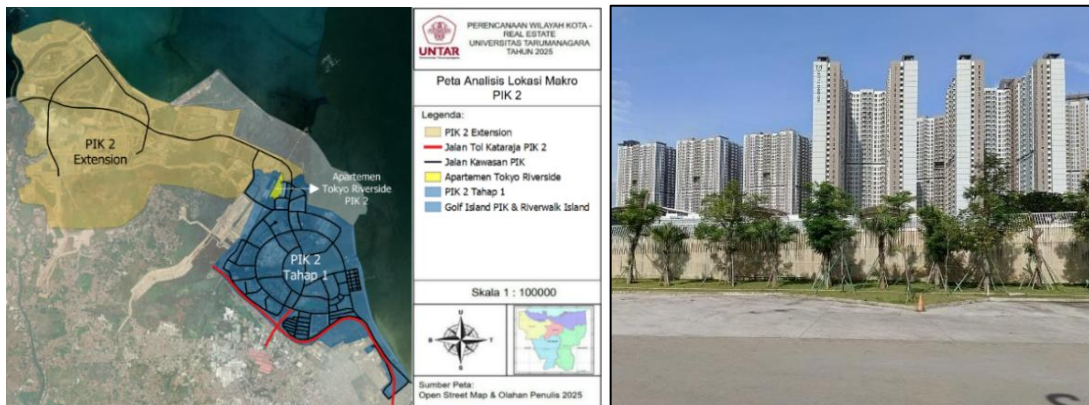
## METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan campuran (*mixed method*) dengan metode kuantitatif dan kualitatif deskriptif untuk mengevaluasi ketercukupan fasilitas sosial di sekitar Apartemen Tokyo Riverside PIK 2. Data kuantitatif diperoleh melalui perhitungan ketercukupan berdasarkan standar SNI 03 – 1733 – 2004, sedangkan data kualitatif diperoleh melalui observasi kondisi eksisting dan aksesibilitas fasilitas sosial menggunakan denah apartemen dan peta kawasan PIK 2. Selain kondisi eksisting, analisis juga mempertimbangkan kebutuhan fasilitas sosial pada tahun rencana 2030 melalui proyeksi jumlah penduduk. Proyeksi penduduk menggunakan metode pertumbuhan geometrik dengan asumsi jumlah penghuni sebesar 2 orang per unit studio dan 2,5 orang per *unit 2 bedroom* apartemen. Hasil proyeksi digunakan sebagai dasar dalam analisis ketercukupan fasilitas sosial.

## DISKUSI DAN HASIL

### Gambaran Umum Fasilitas di dalam Kawasan Apartemen Tokyo Riverside

Apartemen Tokyo Riverside merupakan hunian vertikal yang terletak di kawasan pengembangan Pantai Indah Kapuk 2 (PIK 2) Tahap 1, Kabupaten Tangerang, Banten. Kawasan ini dikembangkan dengan konsep kota mandiri yang mengintegrasikan fungsi hunian, komersial, dan rekreasi. Apartemen *Tokyo Riverside* memiliki delapan *tower* dengan total 14.188 unit dan luas lahan sekitar sembilan hektar, dengan jumlah penghuni diperkirakan mencapai 1.500 jiwa pada tahun 2025. Kawasan ini dikelilingi oleh area komersial dan akses jalan utama, namun fasilitas sosial di sekitarnya masih terbatas karena pengembang baru berfokus pada pembangunan hunian dan infrastruktur dasar. Sehingga penelitian ini, akan berfokus pada fasilitas sosial seperti pendidikan, kesehatan, dan peribadatan. Untuk menghitung ketercukupan dan keterjangkauan fasilitasnya menggunakan standar SNI dan dipadu dengan konsep dari analisis spasial yang terdapat di denah apartemen.



Gambar 1. Peta Lokasi Apartemen *Tokyo Riverside* PIK 2 dan Foto Lokasi Objek Studi  
Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2025

### Fasilitas Pendidikan

Berdasarkan observasi, fasilitas pendidikan yang tersedia di dalam kawasan adalah Tzu Chi Ren Wen Preschool yang berlokasi di *Tower A*. Fasilitas ini memiliki luas 1.875 m<sup>2</sup>, melebihi standar luas minimum SNI untuk TK. TK ini dilengkapi dengan area taman di lantai dasar apartemen, serta akses menuju koridor podium. Meskipun demikian, jumlah unit yang tersedia belum dapat memenuhi kebutuhan penghuni. Berdasarkan jumlah penduduk eksisting tahun 2025, diperlukan sedikitnya 2 unit TK, sementara proyeksi 2030 menunjukkan kebutuhan hingga 24 unit. Secara spasial, lokasi TK cukup mudah dijangkau oleh penghuni *Tower A* dan *B*, namun akses menuju fasilitas ini melewati koridor yang lebih sempit dibanding *tower* lain, sehingga pergerakan penghuni relatif terbatas.



Gambar 2. Denah Lantai Dasar Apartemen Beserta Letak Fasilitas dan Foto Lokasi Pendidikan  
Sumber: Data Perusahaan dan Dokumentasi Penulis, 2025



Gambar 3. Akses Menuju Fasilitas Pendidikan di dalam Kawasan Apartemen  
Sumber: Hasil Dokumentasi Penulis, 2025

### Fasilitas Kesehatan

Berdasarkan observasi, fasilitas kesehatan terdiri dari satu klinik yang berada di *Tower A* dan satu apotek wellings yang terletak di *Tower B*. Kedua fasilitas ini telah memenuhi standar luas bangunan menurut SNI dan menyediakan layanan dasar yang dibutuhkan penghuni. Untuk kondisi eksisting tahun 2025, jumlah klinik dan apotek sudah sesuai standar. Namun, pada tahun 2030, kebutuhan klinik meningkat drastis hingga dua belas unit, sementara apotek membutuhkan tambahan satu unit agar memenuhi standar pelayanan. Dari segi spasial, meskipun aksesnya kembali dibatasi oleh koridor sempit di *Tower A* dan *B*. Selain itu, belum tersedia area parkir untuk *drop-off* khusus kendaraan darurat, sehingga peningkatan prasarana pelayanan medis masih diperlukan.



Gambar 4. Denah Lantai Dasar Apartemen Beserta Letak Fasilitas dan Foto Lokasi Kesehatan  
Sumber: Data Perusahaan dan Dokumentasi Penulis, 2025



Gambar 5. Konsep Area Parkir Mobil Darurat dan Rencana Diterapkan di Lokasi Objek Studi  
Sumber: Hasil Dokumentasi Penulis, 2025

Lokasi untuk area darurat di lokasi objek studi persis di depan area pintu masuk utama yang sangat dekat dengan klinik, sehingga dengan konsep ini area untuk mobil darurat tidak diperbolehkan untuk parkir kendaraan lain, dan hanya dikhususkan untuk ambulans saja.

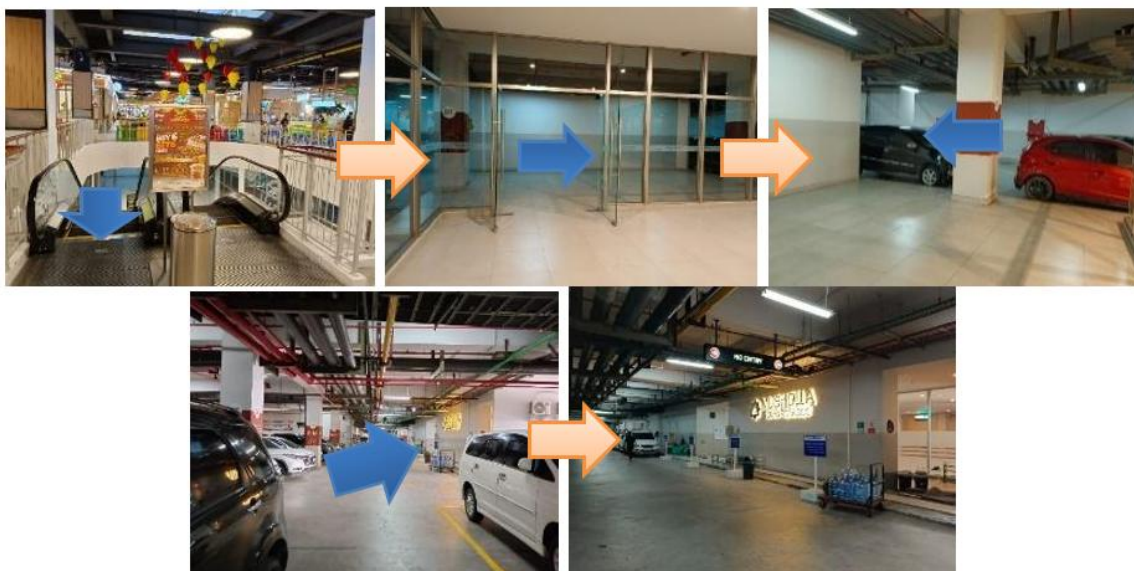
### Fasilitas Peribadatan

Berdasarkan observasi, fasilitas peribadatan yang tersedia mencakup satu musholla yang berlokasi di Basement *Tower D*, serta satu gereja Kristen di *Tower B*. Musholla memiliki luas 110 m<sup>2</sup> yang memenuhi standar SNI untuk kapasitas ibadah harian. Akan tetapi, akses untuk menuju musholla tidak dilengkapi petunjuk arah sehingga mengurangi kemudahan pencapaian. Untuk proyeksi 2030, musholla tidak dapat mengakomodasi pertumbuhan penghuni muslim yang meningkat signifikan. Gereja Kristen berkapasitas 150 kursi, namun jumlah umat Kristen pada tahun 2025 sudah melebihi kapasitas tersebut dan akan meningkat secara signifikan pada tahun 2030. Fasilitas ibadah agama lain seperti Katolik, Buddha, dan Hindu belum tersedia di dalam

kawasan, sehingga seluruhnya bergantung pada fasilitas eksternal. Selain itu, Fasilitas selain agama Islam tidak diatur dalam standar SNI, sehingga jumlah ketercukupan dihitung dari kapasitas tempat ibadah dengan jumlah penghuni apartemen.



Gambar 6. Denah Lantai Dasar Apartemen Beserta Letak Fasilitas dan Foto Lokasi Peribadatan  
Sumber: Data Perusahaan dan Dokumentasi Penulis, 2025



Gambar 7. Akses Menuju Musholla Tokyo Riverside Dari Lantai Dasar Apartemen  
Sumber: Hasil Dokumentasi Penulis, 2025

### Kesimpulan Ketercukupan Fasilitas Sosial di dalam Kawasan Apartemen Berdasarkan SNI

Untuk menilai kecukupan fasilitas internal di dalam kawasan apartemen, perhitungan dilakukan berdasarkan kondisi fasilitas eksisting yang ada di tahun 2025 dan ketercukupan untuk proyeksi penghuni optimal di tahun 2030. Hasil ketersediaan dan ketercukupan fasilitas yang ada di dalam kawasan apartemen dapat disajikan dalam tabel dibawah ini.

Tabel 1. Ringkasan Ketercukupan Fasilitas Sosial Di Dalam Kawasan Apartemen

Jenis Fasilitas yang ada di Eksisting	Jumlah Fasilitas Eksisting (2025)	Jumlah Penghuni Tahun 2025	Proyeksi Penghuni Optimal Tahun 2030	Total Kebutuhan Berdasarkan Perhitungan Standar SNI (2025)	Ketercukupan SNI Berdasarkan Jumlah Penghuni 2025	Proyeksi Penghuni 2030	Keterangan Tambahan dengan Spasial
Pendidikan (TK)	1	1.500	30.504	2	Tidak Cukup	Tidak Cukup	Akses ke fasilitas Pendidikan di <i>retail tower A</i> cukup sempit dibanding <i>retail tower</i> lainnya yang lebih lebar
Kesehatan (Klinik)	1	1.500	30.504	1	Cukup	Tidak Cukup	Akses ke klinik di <i>retail tower A</i> cukup sempit dibanding <i>retail tower</i> lainnya
Kesehatan (Apotek)	1	1.500	30.504	1	Cukup	Cukup	Akses ke apotek mudah dijangkau, karena berada di <i>retail</i> yang menghadap jalan di dalam kawasan apartemen
Peribadatan (Musholla)	1	106	5.999	1	Cukup	Tidak Cukup	Akses ke Musholla susah dijangkau, karena berada di lantai basement apartemen dan jarang dilewati oleh penghuni
Ketercukupan Fasilitas Yang Tidak Di Atur Oleh SNI (Kebutuhan di hitung berdasarkan kapasitas fasilitas eksisting)							
Peribadatan (Gereja Kristen)	1	232	13.130	150 Seat (Jumlah Kapasitas Gereja)	Tidak Cukup (Berdasarkan Jumlah Kapasitas)	Tidak Cukup (Berdasarkan Jumlah Kapasitas)	Akses ke Gereja Kristen cukup sempit dibanding <i>retail tower</i> lainnya yang lebih luas

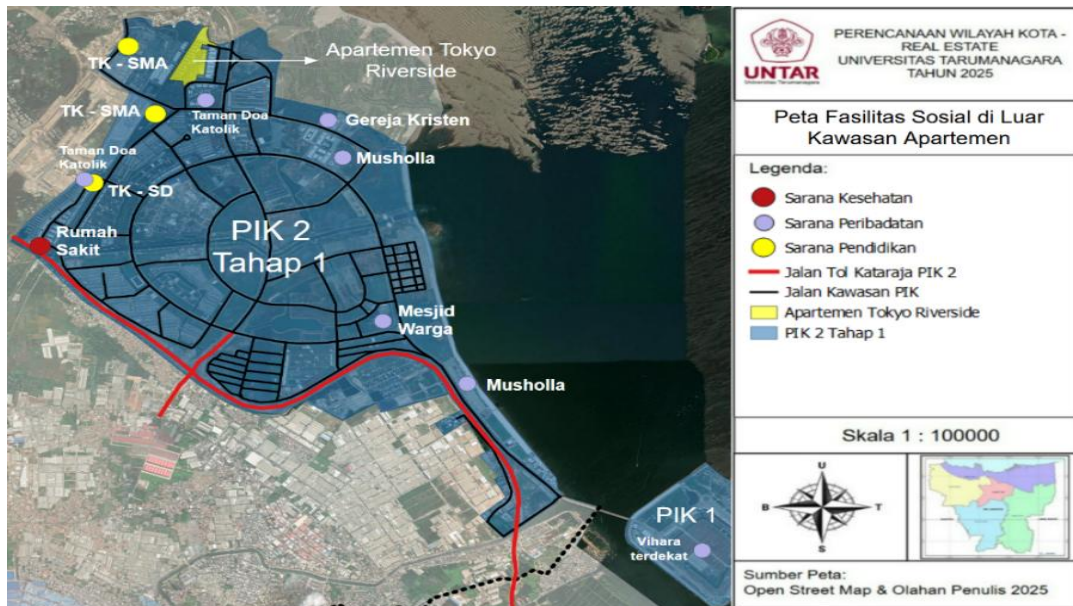
Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2025

### Summary Analisis Spasial Fasilitas di dalam Kawasan Apartemen

Dari keterangan berdasarkan spasial pada tabel diatas, ditambah pula tidak semua fasilitas dilengkapi dengan petunjuk arah yang jelas, terutama musholla yang letaknya berada di lantai basement, sehingga aksesibilitas terhadap fasilitas tersebut kurang maksimal. Permasalahan ini menjadi lebih kritis pada skenario jumlah penghuni untuk tahun 2030 ketika jumlah penghuni meningkat signifikan dan beban kebutuhan fasilitas akan semakin besar.

### Fasilitas Eksternal di Luar Kawasan Apartemen Tokyo Riverside PIK 2

Selain fasilitas internal yang berada di dalam kawasan apartemen, penghuni Apartemen *Tokyo Riverside* juga sangat bergantung pada fasilitas eksternal di sekitar kawasan, terutama karena beberapa fasilitas sosial belum beberapa tersedia atau belum mencukupi di dalam area apartemen. Fasilitas eksternal ini tersebar pada kawasan komersial PIK 2 dan PIK 1 (khusus fasilitas yang belum ada di kawasan PIK 2). Berikut merupakan peta titik fasilitas yang berada di luar kawasan apartemen serta tabel ringkasan ketercukupan fasilitas eksternal yang ada di kawasan PIK 2 dan PIK 1.



Gambar 8. Peta Persebaran Fasilitas Sosial Di Luar Kawasan Apartemen  
Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2025

Tabel 2. Ringkasan Ketercukupan Fasilitas Sosial Di Luar Kawasan Apartemen

Jenis Fasilitas yang ada di Eksisting	Jumlah Fasilitas Eksisting (2025)	Jumlah Penghuni Tahun 2025	Proyeksi Penghuni Tahun 2030	Total Kebutuhan Berdasarkan Perhitungan Standar SNI	Ketercukupan SNI Berdasarkan Jumlah Penghuni 2025	Ketercukupan SNI Berdasarkan Proyeksi Penghuni 2030	Keterangan Tambahan Berdasarkan Peta Persebaran
Pendidikan (TK)	3	1.500	30.504	2	Cukup	Tidak Cukup	Tidak Tersebar Merata
Pendidikan (SD)	3	1.500	30.504	1	Cukup	Tidak Cukup	Tidak Tersebar Merata
Pendidikan (SMP)	2	1.500	30.504	3	Tidak Cukup	Tidak Cukup	Tidak Tersebar Merata
Pendidikan	2	1.500	30.504	3	Tidak	Tidak	Tidak

Jenis Fasilitas yang ada di Eksisting (SMA)	Jumlah Fasilitas Eksisting (2025)	Jumlah Penghuni Tahun 2025	Proyeksi Penghuni Tahun 2030	Total Kebutuhan Berdasarkan Perhitungan Standar SNI	Ketercukupan SNI Berdasarkan Jumlah Penghuni 2025	Proyeksi Penghuni 2030	Keterangan Tambahan Berdasarkan Peta Persebaran
Kesehatan (Rumah Sakit)	1	1.500	30.504	1	Cukup	Cukup	Sangat Terbatas dan Tidak Tersebar
Peribadatan (Musholla)	2	106 (Berdasarkan Jumlah Penganut Agama)	5.999 (Berdasarkan Proporsi Penganut Agama)	1	Cukup	Tidak Cukup	Tidak Tersebar Merata
Peribadatan (Masjid Warga)	1	Jumlah Penganut Agama)	Proporsi Penganut Agama)	1	Cukup	Tidak Cukup	Sangat Terbatas dan Tidak tersebar
Ketercukupan Fasilitas Yang Tidak Di Atur Oleh SNI (Kebutuhan di hitung berdasarkan kapasitas fasilitas eksisting)							
Peribadatan (Gereja Kristen)	1	232 (Berdasarkan Jumlah Penganut Agama)	13.130 (Berdasarkan Jumlah Penganut Agama)	5.000 Seat (Dilihat dari total Kapasitas eksisting)	Cukup	Tidak Cukup	Sangat Terbatas dan Tidak tersebar
Peribadatan (Taman Doa Katolik)	2	135 (Berdasarkan Jumlah Penganut Agama)	7.640 (Berdasarkan Jumlah Penganut Agama)	140 Seat (Dilihat dari total eksisting Kapasitas)	Cukup	Tidak Cukup	Tidak Tersebar Merata
Peribadatan (Buddha)	1	66 (Berdasarkan Jumlah Penganut Agama)	3.735 (Berdasarkan Jumlah Penganut Agama)	160 Seat (Dilihat dari total Kapasitas)	Cukup	Tidak Cukup	Sangat Terbatas dan Tidak tersebar dan Lokasi terdekat berada di luar Kawasan PIK 2

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2025

Fasilitas Eksternal di sekitar Apartemen *Tokyo Riverside* memiliki peran penting sebagai penunjang tambahan kebutuhan penghuni, terutama karena beberapa fasilitas internal belum mencukupi standar jumlah penduduk pendukung, baik pada kondisi eksisting tahun 2025 maupun proyeksi tahun 2030. Pada sektor pendidikan, kawasan *Edu City* yang sedang dalam pembangunan dan berlokasi tepat di belakang lahan apartemen menjadi penopang utama, karena menyediakan jenjang TK hingga perguruan tinggi dan dapat diakses langsung melalui dua jembatan untuk pejalan kaki dari apartemen nya. Keberadaan fasilitas ini sangat membantu untuk mengatasi kekurangan fasilitas internal, terutama untuk proyeksi penghuni optimal yang akan datang di tahun 2030.

Pada sektor kesehatan, Rumah sakit yang berada dengan jarak 2 km dari apartemen, menjadi fasilitas rujukan terdekat. Ditambah dengan adanya klinik dan apotek di ruko sekitar nya dalam beberapa waktu ke depan akan menambah ketercukupan layanan dasar penghuni sebagai keterbatasan fasilitas klinik dan apotek di dalam kawasan apartemen, terutama jika jumlah penghuni meningkat signifikan pada masa mendatang. Pada sektor peribadatan, fasilitas internal di dalam kawasan apartemen belum mampu menampung seluruh kebutuhan penghuni terutama untuk umat Islam dan Kristen yang fasilitasnya terdapat di lantai dasar apartemen, Untuk umat Islam dapat ditunjang dari luar area apartemen dengan Masjid Al Khairiyah di Menara Syariah dan Musholla di berbagai area komersial seperti di Indonesia Design District, yang dapat membantu memenuhi kebutuhan ibadah penghuni. Untuk agama Kristen yang belum mencukupi di dalam kawasan apartemen, dan agama lainnya yang tidak berada di dalam kawasan apartemen seperti Katolik, Buddha dan lainnya dapat beribadah di luar area apartemen atau fasilitas yang sudah beroperasi di sekitarnya, dikarenakan ibadah yang dilakukan oleh agama non-muslim rata-rata hanya dilaksanakan nya seminggu sekali, yaitu pada hari sabtu atau minggu. Secara keseluruhan, ketersediaan fasilitas eksternal menjadi elemen penting dalam menutupi keterbatasan fasilitas internal di dalam kawasan apartemen dan harapan nya penghuni Apartemen Tokyo Riverside bisa dapat memenuhi kebutuhan sosial dasarnya dengan dukungan dari luar kawasan apartemen sekitarnya.

### 3. KESIMPULAN DAN SARAN

#### Kesimpulan

Penelitian ini menunjukkan bahwa ketersediaan fasilitas sosial di sekitar Apartemen *Tokyo Riverside* PIK 2 rata-rata masih belum memadai dan belum merata. Fasilitas pendidikan dan gereja Kristen memiliki jumlah terbatas dan tidak tersebar, sedangkan untuk musholla dan masjid yang berada di luar kawasan apartemen mudah dijangkau karena aksesnya terkoneksi dengan jalan utama kawasan. Fasilitas kesehatan seperti rumah sakit sudah tersedia, namun untuk klinik belum cukup untuk memenuhi proyeksi jumlah penghuni di tahun 2030. Secara keseluruhan, aksesibilitas dan pemerataan beberapa fasilitas sosial di kawasan ini masih perlu ditingkatkan.

#### Saran

Berdasarkan hasil penelitian, disarankan agar pengelola apartemen dan pengembang kawasan menambah fasilitas pendidikan dan tempat ibadah untuk meningkatkan pemerataan layanan bagi penghuni. Akses untuk menuju fasilitas sosial seperti musholla yang berada di dalam kawasan apartemen perlu diberikan petunjuk arah yang lebih jelas, sehingga penghuni akan lebih mudah untuk mengetahui keberadaan fasilitas tersebut. Fasilitas eksternal (di luar kawasan apartemen) yang telah tersedia sebaiknya dioptimalkan sebagai penunjang kebutuhan penghuni apartemen. Selain itu, tetap diperlukan perencanaan penambahan fasilitas internal sesuai dengan proyeksi pertumbuhan penduduk.

#### UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada tim *Business Development Agung Sedayu Group* dan Pengelola Apartemen *Tokyo Riverside* PIK 2 atas data yang diberikan dalam penyusunan penelitian ini.

#### REFERENSI

- Alma, L. R. (2019). Ilmu kependudukan. Wineka Media. <https://fik.um.ac.id/wpcontent/uploads/2020/10/9.-ILMU-KEPENDUDUKAN.pdf>
- Badan Standardisasi Nasional. (2004). SNI 03-1733-2004: Tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan. Badan Standardisasi Nasional

- De Chiara, J., Callender, J. H. (1986). *Time Saver Standards for Building Types*. McGraw-Hill
- Khaeratunnisa, A., Yusuf, M., Rahman, F. (2025). Evaluasi kualitas lingkungan hunian pada Rusunawa di Kecamatan Mariso, Makassar. *Jurnal Teknik Ruang*, 9(1), 45–56. <https://journal.uin-alauddin.ac.id/index.php/jtr/article/view/59750>
- Kosasih, A. (2022). Filsafat pendidikan pragmatisme: Telaah atas teori manajemen pendidikan John Dewey. *Faktor: Jurnal Ilmiah Kependidikan*, 9(1), 98–109. <https://doi.org/10.30998/fjik.v9i1>
- Sunoto. (2020). Evaluasi rancang bangun terkait pengadaan fasilitas sosial pada rumah susun Nagrak 1–5, Jakarta Utara. *Jurnal Arsir*, 4(2), 101 – 110 <https://jurnal.umpalembang.ac.id/arsir/article/view/2329>
- Undang-undang Republik Indonesia. (2009, Oktober 13). Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2009 tentang Kesehatan. <https://peraturan.bpk.go.id>
- Wijaya, C. A. (2006). Ilmu dan agama dalam perspektif filsafat. *Jurnal Filsafat*, 40(2). pp.174-188