

STUDI PENYEDIAAN FASILITAS DAN PERKEMBANGAN KOTA BARU DALAM RANGKA PEMENUHAN KEBUTUHAN PENGHUNI (STUDI KASUS : KOTA HARAPAN INDAH, BEKASI)

Della Miyono¹⁾, Sylvie Wirawati²⁾, I G. Oka Sindhu Pribadi³⁾

¹⁾Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, miyonodella@gmail.com

²⁾ Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, sylview@ft.untar.ac.id

³⁾ Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, okapribadi@cbn.net.id

Masuk: 28-07-2021, revisi: 30-08-2021, diterima untuk diterbitkan: 23-10-2021

Abstrak

Kota Harapan Indah (KHI) merupakan salah satu kawasan permukiman berlokasi di perbatasan timur Jakarta yang dikembangkan dengan konsep kota baru. KHI memiliki total luas lahan sebesar 2,200 Ha dan sebesar 700 Ha sudah dikembangkan menjadi hunian yang dilengkapi dengan berbagai fasilitas. Saat ini terdapat 32 cluster dan 1 non-cluster hunian yang sudah beroperasi dan akan terus bertambah melihat adanya proyek hunian vertikal pada tahun 2019 dan ada penambahan jumlah cluster hunian pada tahun 2020. Sebagai sebuah kota baru, penambahan hunian yang terjadi di KHI penting untuk diimbangi dengan jumlah fasilitas yang sesuai agar dapat mendukung kegiatan hunian yang berlangsung. Namun berdasarkan hasil pengamatan saat ini, diduga jumlah hunian yang terus berkembang di KHI belum diimbangi dengan jumlah fasilitas yang sesuai. Studi ini bertujuan untuk melihat perkembangan KHI dan mengetahui apakah perkembangan juga penyediaan fasilitas yang dilakukan di KHI sudah memenuhi kebutuhan penghuni kawasan tersebut. Metode yang digunakan dalam studi ini adalah metode timeline, metode komparatif, dan metode korelasi. Terdapat empat analisis yang dilakukan dalam studi ini yaitu analisis perkembangan KHI, analisis perkembangan hunian, analisis perkembangan dan penyediaan fasilitas dan analisis hubungan perkembangan hunian dengan penambahan fasilitas di KHI. Hasil dari studi ini memperlihatkan perkembangan KHI selama dua periode pengembangan, dimana pada periode pertama berkembang mengarah ke selatan wilayah KHI dan pada periode kedua mengarah ke utara, juga menunjukkan bahwa penyediaan fasilitas di KHI sebagian besar sudah memenuhi standar penyediaan fasilitas kota.

Kata kunci: fasilitas; kota baru; pengembangan; penyediaan; korelasi

Abstract

Kota Harapan Indah (KHI) is one of the residential areas located on the eastern border of Jakarta that being developed with the concept of a new town. KHI has a total land area of 2.200 Ha and 700 Ha has been developed into a residence equipped with various facilities. Currently, there are 32 residential clusters and 1 non-cluster that are already in operation and will continue to grow given the presence of vertical residential projects in 2019 and an increase in the number of residential clusters in 2020. As a new town, the addition of occupancy that occurred in KHI is important to be balanced with the appropriate number of facilities in order to support ongoing residential activities. However based on the current observations, it is suspected that the number of resident that continues to grow in KHI has not been matched by the number of appropriate facilities. This study aims to see the development of KHI and find out whether the development and provision of facilities carried out at KHI has met the needs of the residents of the area. The methods used in this study are the timeline, comparative, and correlation method. There are four analyzes carried out in this study, namely analysis of the development of KHI, analysis of residential development, analysis of development and provision of facilities and lastly is correlation analysis between residential development and the addition of facilities in KHI. The results of this study show the development of KHI during two development periods, where in the first period it developed towards the south of the KHI area and in the second period it leads to the north, also shows that the provision of facilities at KHI had mostly met the standards of providing city facilities.

Keywords: facilities; new town; development; provision; correlation

1. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Kota Jakarta merupakan kota yang berperan sebagai pusat ekonomi terbesar Indonesia dan menjadi penyumbang tertinggi pertumbuhan ekonomi negara. Perannya sebagai pusat ekonomi negara mendukung pembangunan sektor perdagangan dan jasa di kota ini yang di saat bersamaan juga memperluas lapangan pekerjaan. Hal ini membuat semakin banyak masyarakat yang datang dan menetap di Jakarta dan membuat jumlah penduduk Jakarta terus meningkat. Di sisi lain ketersediaan lahan di Jakarta semakin langka karena ruang yang tersedia terus dipakai untuk kebutuhan kegiatan perekonomian dan hunian bagi warga, dan fakta bahwa jumlah kebutuhan akan hunian yang masih tinggi membuat Jakarta kesulitan untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Hal ini menyebabkan konsep kota baru mulai diterapkan sebagai solusi bagi pemenuhan kebutuhan hunian.

Sejak tahun 1980-an sudah mulai dikembangkan beberapa kawasan permukiman berskala besar oleh pengembang yang mengadopsi konsep kota baru sebagai respon untuk memenuhi kebutuhan hunian warga kota. Kawasan-kawasan ini dikembangkan di wilayah-wilayah sekitar Jakarta, salah satunya adalah Kota Bekasi. Tepat pada bagian timur Jakarta berkembang sebuah kawasan permukiman berskala besar yaitu Kota Harapan Indah (KHI). KHI merupakan kota baru yang dikembangkan oleh Damai Putra Group sejak tahun 1987 dan diperkenalkan kepada masyarakat Jakarta dan Bekasi pada tahun yang sama. KHI sebagai kota baru dikembangkan menurut fungsinya yaitu untuk mengurangi beban kota induk terutama dalam menyediakan permukiman yang dapat menunjang kota Jakarta sebagai kota induk, sehingga pada tahap awal pengembangannya KHI mengfokuskan pada proyek penyediaan hunian yang juga dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas yang menunjang kegiatan hunian.

Memasuki tahun 2017 tercatat bahwa total lahan terbangun di KHI sudah seluas 700 Ha dari total 2.200 Ha. Pada tahun 2018, tercatat sebanyak 25.000 KK tinggal di KHI dan jumlah ini akan terus meningkat mengingat dalam kurun waktu 10 tahun terakhir KHI menaruh fokus pada pengembangan hunian juga didukung oleh reputasi KHI yang semakin melambung karena berhasil mendapatkan penghargaan lainnya sebagai *township* yang lengkap dan favorit. Sejauh ini sudah terdapat 33 cluster hunian dan 1 hunian non cluster yang terbangun di KHI, hunian ini dilengkapi dengan berbagai fasilitas mulai dari fasilitas kesehatan, pendidikan, peribadatan, niaga, juga rekreasi.

Melihat pengembangan KHI yang sedang berada pada tahap II dimana KHI terus menambah jumlah hunian di kawasannya, bahkan KHI juga sudah memulai proyek hunian *vertical* mereka pada tahun 2019. Penambahan jumlah hunian dan penghuni yang terus meningkat ini harus dimbangi dengan penambahan fasilitas untuk mendukung kegiatan hunian di KHI. Namun berdasarkan hasil pengamatan pada kondisi eksisting, jumlah hunian yang terus bertambah ini belum diimbangi dengan jumlah fasilitas yang sesuai karena terdapat wilayah hunian di KHI yang terletak jauh dari pusat kegiatan KHI sehingga tidak terlayani oleh fasilitas yang disediakan. Dengan ini penulis ingin melakukan studi bertujuan untuk melihat perkembangan KHI sebagai sebuah kawasan permukiman dan melihat perkembangan fasilitas seperti fasilitas kesehatan, pendidikan, peribadatan, niaga dan rekreasi yang disediakan oleh Damai Putra Grup (DPG) selaku pengembang KHI dalam memenuhi kebutuhan penghuni. Adapun penyediaan fasilitas dalam kota baru diatur dalam sebuah standar pemerintah seperti SNI, dimana standar ini ditetapkan agar tercipta acuan dalam merencanakan sebuah pelayanan fasilitas.

Rumusan Permasalahan

Rumusan permasalahan dalam penelitian ini adalah penyediaan fasilitas dalam sebuah kota baru diatur dalam sebuah standar pelayanan minimal yang sudah ditetapkan pemerintah. Kota

Harapan Indah merupakan salah satu kota baru yang masih berkembang, dimana dalam beberapa tahun terakhir jumlah hunian dan penghuni yang tinggal di KHI terus mengalami peningkatan. Tapi berdasarkan pengamatan yang dilakukan saat ini, peningkatan jumlah hunian yang terjadi di KHI saat ini belum sebanding dengan jumlah fasilitas yang ada sehingga belum memenuhi standar pelayanan minimal yang sudah ditetapkan dalam SNI untuk mendukung kegiatan hunian di KHI.

Tujuan

Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui perkembangan Kota Harapan Indah sebagai sebuah kawasan kota baru, mengetahui perkembangan hunian yang ada di KHI, mengetahui perkembangan dan penyediaan fasilitas di KHI, dan mengetahui hubungan perkembangan hunian dengan penambahan jumlah fasilitas.

2. KAJIAN LITERATUR

Kota Baru

Terdapat banyak pemahaman tentang kota baru, dimana kota baru dapat diartikan sebagai kota yang baru berdiri juga kota baru sebagai konsep pengembangan sebuah kawasan. Kota baru sebagai konsep pengembangan adalah kota atau kota-kota yang direncanakan didirikan dan kemudian dikembangkan secara lengkap setelah ada kota atau kota-kota lainnya yang telah tumbuh dan berkembang terlebih dahulu (Rodwin, 2006). Pendapat lain menyatakan bahwa kota baru merupakan alternatif yang digunakan untuk memecahkan dan mengatasi masalah pertumbuhan permukiman tersebar yang tidak terkendali dan kemacetan kota-kota besar, karena semakin berkembangnya kegiatan usaha dan penduduk kota besar (Osborn & Whittick, 1969). Menurut Golany, kota baru merupakan kota khusus yang dikembangkan sehubungan dengan upaya pengembangan fungsi tertentu, seperti kota industri, kota usaha pertambangan, perkebunan, penunjang instansi militer, dan lainnya. Golany juga berpendapat bahwa kota baru tidak selalu dibangun di atas lahan kosong, tetapi juga dapat berupa pengembangan dan pembaharuan permukiman pedesaan atau kota kecil secara total menjadi kota lengkap yang mandiri (Golany, 1978).

Kota Mandiri

Kota mandiri merupakan kota baru yang dikembangkan berdasarkan fungsinya. Menurut Golany kota mandiri adalah kota yang dirancang dan dikembangkan tersendiri dimana pengembangannya didasari fungsi khusus yang berkaitan dengan potensi kota tersebut. Kota mandiri dapat dibangun dari lahan kosong juga dapat dikembangkan dari kota kecil hingga memiliki kelengkapan seperti kota. Kota mandiri secara ekonomi dapat memenuhi kebutuhannya sendiri, secara geografis memiliki jarak yang cukup jauh dari kota yang sudah ada, dan secara fisik terpisahkan oleh wilayah bukan permukiman (Golany, 1978).

Perumahan dan Permukiman

Menurut Undang Undang No. 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman perumahan diartikan sebagai kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Menurut Eko Budiharjo, perumahan adalah suatu bangunan dimana manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya (Budiharjo, 1988). Sehingga perumahan dapat diartikan sebagai kumpulan rumah yang menjadi tempat tinggal manusia yang dilengkapi prasarana, sarana, dan utilitas.

Permukiman dalam Undang Undang No. 1 tahun 2011 diartikan sebagai bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan. Permukiman juga diartikan sebagai bentukan atau buatan manusia

ataupun alami dengan segala kelengkapannya yang dapat digunakan manusia sebagai individu maupun kelompok untuk bertempat tinggal baik sementara maupun menetap dalam rangka menyelenggarakan kehidupannya (Yunus, 1987). Menurut Sumaatmadja, permukiman adalah bagian permukaan bumi yang dihuni manusia meliputi segala sarana dan prasarana yang menunjang kehidupannya yang menjadi satu kesatuan dengan tempat tinggal yang bersangkutan (Sumaatmadja, 1988).

Fasilitas

Fasilitas dibedakan menjadi dua yaitu fasilitas umum dan fasilitas sosial. Fasilitas umum diartikan sebagai fasilitas yang disediakan untuk kepentingan umum, sedangkan fasilitas sosial adalah fasilitas yang disediakan oleh pemerintah atau swasta untuk masyarakat. Fasilitas sosial dalam UU No. 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan Kawasan Permukiman disebut sebagai sarana yang didefinisikan sebagai fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi. Selain itu fasilitas juga digunakan sebagai salah satu strategi *city branding* yang digunakan oleh developer. *City branding* sendiri dapat diartikan sebagai salah satu strategi pemasaran yang bertujuan untuk membangun citra dan hubungan baik antara pengunjung dengan kota tersebut. Dilihat dari definisinya, *city branding* terkesan membangun hubungan eksternal antara kota dengan orang pengunjung, tetapi *city branding* juga memiliki tujuan utama yang bersifat internal yaitu untuk meningkatkan kualitas kehidupan penghuni kota tersebut (Kavaratzis, 2004). Pentingnya peran fasilitas terhadap penyelenggaraan kehidupan dan kawasan perumahan membuat ditetapkannya sebuah syarat pembangunan fasilitas, dimana tercantum dalam undang-undang yang sama bahwa harus ada kesesuaian antara kapasitas pelayanan dari fasilitas yang disediakan dengan jumlah hunian yang dilayani, harus ada keterpaduan antara fasilitas dengan lingkungan hunian, dan harus ada ketentuan teknis pembangunan fasilitas.

Skala Pelayanan Fasilitas

Skala pelayanan fasilitas merupakan tolak ukur yang dapat digunakan untuk melihat atau mengidentifikasi cakupan pelayanan suatu fasilitas. Adapun skala pelayanan fasilitas dapat dibedakan menjadi lima (Effendy, 2020), yaitu

- Neighborhood*, fasilitas dengan skala *neighborhood* memiliki skala pelayanan terkecil dimana fasilitas ini melakukan kegiatan yang melayani tingkat lingkungan perumahan atau kelurahan.
- Community*, fasilitas dengan skala *community* merupakan fasilitas yang memiliki kegiatan untuk melayani pada tingkat komunitas atau kecamatan.
- Regional*, fasilitas dengan skala *regional* merupakan fasilitas yang memiliki kegiatan untuk melayani pada tingkat kota atau kabupaten.
- Super regional*, fasilitas dengan skala pelayanan *super regional* merupakan fasilitas yang memiliki kegiatan untuk melayani pada wilayah tingkat antar kota atau provinsi.
- International*, fasilitas dengan skala pelayanan *international* merupakan fasilitas yang memiliki kegiatan untuk melayani pada tingkat nasional hingga internasional.

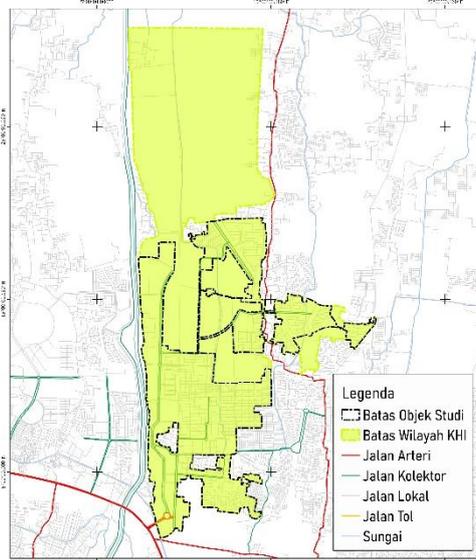
3. METODE

Terdapat dua metode pengumpulan data yang digunakan yakni observasi lapangan dan studi pustaka. Untuk metode analisis yang digunakan ada tiga metode yaitu metode timeline yang digunakan untuk menunjukkan perkembangan KHI, perkembangan hunian dan perkembangan juga penambahan fasilitas yang terjadi di KHI, metode komparatif yang digunakan untuk mengetahui kecukupan fasilitas yang disediakan di KHI dengan cara membandingkan jumlah fasilitas eksisting dengan standar penyediaan fasilitas SNI, dan metode korelasi yang digunakan untuk mengetahui hubungan antara perkembangan hunian dengan penambahan fasilitas di KHI.

4. DISKUSI DAN HASIL

Profil Kota Harapan Indah

Kota Harapan Indah (KHI) merupakan kota baru yang dikembangkan oleh Damai Putra Group sejak tahun 1987 di perbatasan timur DKI Jakarta. KHI memiliki luas area sebesar ±2.200 Ha yang terbagi kedalam dua wilayah administrasi Provinsi Jawa Barat yaitu Kabupaten Bekasi dan Kota Bekasi. Saat ini KHI sudah mengembangkan seluas 700 Ha, dimana pengembangan KHI dapat dibagi menjadi dua periode yaitu periode pertama (1987-2005) dan periode kedua (2006-2020).



Gambar 1. Batas Objek Studi Terhadap KHI
Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2021

Selama dua periode pengembangan KHI sudah memiliki 1 hunian non-cluster, 33 hunian cluster (2 cluster masih dalam konstruksi) dan 1 apartemen yang masih dalam konstruksi dengan total unit hunian sebanyak 12.986 unit hunian terbangun dan 11.617 unit hunian ter huni yang tersegmentasi menjadi tiga kelas yaitu kelas menengah atas, menengah, dan menengah bawah. Sampai dengan tahun 2020 KHI juga sudah dilengkapi dengan 108 fasilitas yang terdiri dari fasilitas kesehatan, pendidikan, peribadatan, niaga, dan rekreasi.

Tabel 1. Hunian di KHI

Kelas Hunian	Periode 1 (1987-2005)	Periode 2 (2006-2016)	Total
Menengah Bawah	Cluster Duta Bumi 1		3 Cluster + 1 Non Cluster
	Cluster Duta Bumi 2		
	Cluster Duta Bumi 3		
	Harapan Indah Lama		
Menengah	Cluster Boulevard Hijau Blok A	Cluster Aralia	15 Cluster + 1 Apartment
	Cluster Boulevard Hijau Blok A1	Cluster Harmoni	
	Cluster Boulevard Hijau Blok B	Cluster Ifolia	
	Cluster Boulevard Hijau Blok B5	Apartment Sayana	
	Cluster Boulevard Hijau Blok C		
	Cluster Boulevard Hijau Blok D		
	Cluster Boulevard Hijau Blok E		
	Cluster Boulevard Hijau Blok F		
	Cluster Boulevard Hijau Blok G, H, I		
	Cluster Melati Indah		
	Cluster Taman Puspa		
	Cluster Taman Sari		

Kelas Hunian	Periode 1 (1987-2005)	Periode 2 (2006-2016)	Total		
Menengah Atas	Cluster Boulevard Hijau	Cluster Adara	15 Cluster		
	Regency	Cluster Arana			
	Cluster Harapan Indah Regency	Cluster Asera OneEast			
		Cluster Asera OneSouth			
		Cluster Asera OneWest			
		Cluster Asia Tropis			
		Cluster Heliconia			
		Cluster Neo Vasana			
		Cluster Samanta			
		Cluster Taman Cemara			
		Cluster Vasana			
		Cluster Lavesh			
		Cluster Asera Nishi			
	Total	17 Cluster + 1 Non Cluster		16 Cluster + 1 Apartment	33 Cluster + 1 Non Cluster + Apartment

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2021

Analisis Perkembangan KHI

Kota Harapan Indah (KHI) sudah mulai dikembangkan dan dikenalkan kepada masyarakat Jakarta dan Bekasi sejak tahun 1987. Awalnya KHI merupakan kawasan perumahan bernama Perumahan Harapan Indah Bekasi dengan lahan seluas 600 Ha yang direncanakan untuk dikembangkan menjadi permukiman kelas menengah, tapi setelah KHI memperluas lahannya menjadi ±2.000 Ha pada tahun 2003 rencana pengembangannya berubah menjadi kawasan permukiman berkonsep kota baru. Saat ini KHI memiliki luas lahan sebesar ±2.200 Ha dengan lahan sekitar 32% sudah dikembangkan menjadi hunian juga fasilitas perumahan.



Gambar 2. Citra Satelit KHI

Sumber: Google Earth, 2003, 2008, 2013, 2018

Perkembangan KHI dapat dikelompokkan menjadi dua periode, dimana periode pertama mengambil kurun waktu dari tahun 1989 s/d 2005 dan periode kedua pada kurun waktu 2006 s/d 2020. Pada periode pertama KHI mengembangkan hunian dan fasilitas pada bagian selatan wilayah KHI yaitu pada Kecamatan Medan Satria. Pada periode kedua KHI banyak mengembangkan hunian ke utara wilayah KHI yaitu Kecamatan Tarumajaya, sedangkan fasilitas pengembangan dan penambahan fasilitas sebagian besar tetap dilakukan di selatan wilayah KHI. Perkembangan KHI sebagai kawasan permukiman berlangsung berdampingan dengan perkembangan kawasan permukiman lain disekitarnya, seperti Pondok Ungu Permai dan Metland Menteng pada periode pertama dan Jakarta Garden City pada periode kedua.

Analisis Perkembangan Hunian di KHI

Perumahan di KHI mulai dikembangkan sejak tahun 1989 dan dalam dua periode waktu pengembangan yang berbeda KHI sudah memiliki hunian sebanyak ±14,000 hunian yang terbagi menjadi tiga kelas yaitu hunian menengah bawah, menengah dan menengah atas. KHI mengembangkan dua jenis hunian yaitu hunian tapak atau *landed houses* juga hunian vertical. Hunian tapak yang pertama kali dikembangkan di KHI merupakan hunian tapak non-cluster yang juga dikenal sebagai Perumahan Harapan Indah Lama, hunian ini merupakan campuran antara

hunian BTN dan hunian real estate menengah bawah KHI. Setelah itu KHI mengembangkan hunian tapak dengan sistem cluster dimana cluster hunian yang dibangun memiliki kelas hunian menengah sampai menengah atas. Kemudian untuk hunian vertical yang pertama yang dikembangkan di KHI adalah Apartment Sayana yang mulai dibangun pada tahun 2019 dan saat ini masih dalam proses konstruksi.

Sampai dengan tahun 2020 KHI memiliki 32 cluster hunian ditambah dengan 1 hunian non-cluster yang sudah beroperasi secara penuh. Pada periode pertama terdapat 17 cluster (3 menengah bawah, 12 menengah, dan 2 menengah atas) dan 1 non-cluster menengah bawah yang dikembangkan. Hunian yang dibangun pertama kali merupakan hunian non-cluster dan setelah sebagian besar hunian non-cluster ini sudah terbangun, pembangunan dilanjutkan dengan kelompok cluster Bulevar Hijau dan Duta Bumi. Pada periode ini konsep hunian yang diadopsi merupakan konsep hijau yang mendekati hunian dengan ruang terbuka hijau yang memiliki varian kavling mulai dari ukuran 72 m² – 190 m² untuk kelas menengah bawah, ukuran 90 m² – 200 m² untuk kelas menengah, dan 160 m² – 400 m². Periode pengembangan pertama ini diakhiri dengan pembangunan Cluster Bulevar Hijau Regency dan beroperasinya Cluster Taman Sari.

Selain beroperasinya Cluster Taman Sari, pengembangan periode kedua juga diawali dengan pembangunan 3 cluster dimana dua dari tiga cluster ini dikembangkan di lokasi yang cukup jauh dari hunian-hunian yang sudah dikembangkan di KHI sebelumnya, yaitu di utara wilayah KHI. Tahun-tahun selanjutnya KHI mengembangkan satu cluster kelas menengah dan selanjutnya diteruskan dengan pengembangan cluster hunian menengah atas yang meningkatkan popularitas KHI sebagai kawasan permukiman. Sejak tahun 2013 sampai 2017 KHI secara konstan menambah jumlah cluster menengah atas untuk dikembangkan. Pengembangan hunian kembali dilanjutkan tahun 2019 dengan menghadirkan hunian vertikal pertama di KHI. Pada tahun 2020 KHI menjalin kerjasama dengan Nishitetsu Group dan meluncurkan cluster hunian tapak baru. Pada periode ini tidak ada hunian menengah bawah yang dikembangkan, karena di periode ini KHI di khususkan untuk menjadi kawasan hunian menengah dan menengah atas. Bagi hunian menengah bawah dikembangkan Damai Putra Group di luar kawasan KHI, seperti Perumahan Harapan Mulia, Segara City, Green Ara dan lainnya. Pada periode kedua total terdapat 16 cluster (3 menengah dan 12 menengah atas) yang sudah beroperasi, 1 cluster masih dalam konstruksi dan 1 apartment yang juga masih dalam konstruksi. Pada periode ini konsep hunian yang diterapkan masih sama yaitu konsep hijau seperti *eco living* dan *natural living* dengan varian kavling berukuran 60 m² – 160 m² untuk kelas menengah dan ukuran 200 m² - 450 m² untuk kelas menengah atas.

Analisis Perkembangan dan Penyediaan Fasilitas

Perkembangan yang terjadi di KHI tidak hanya berlaku untuk hunian tetapi juga bagi fasilitas. Selama dua periode pengembangan, fasilitas di KHI mengalami perkembangan mulai dari jumlah hingga skala pelayanannya. Analisis ini akan melihat perkembangan fasilitas dan kesesuaian penyediaan fasilitas di KHI menurut SNI.

Tabel 2. Jumlah Tiap Jenis Fasilitas Berdasarkan Periode Pengembangan

Jenis Fasilitas	Periode 1 (1987-2005)	Periode 2 (2006-2020)
Kesehatan	1 Rumah Sakit	1 Rumah Sakit
Pendidikan	8 TK, 9 SD, 9 SMP, 7 SMA	9 TK, 8 SD, 7 SMP, 4 SMA, 1 Universitas
Peribadatan	2 Masjid, 1 Gereja	4 Masjid, 1 Gereja, 1 Vihara
Niaga	3 Pusat Perbelanjaan, 4 Ruko	11 Pusat Perbelanjaan, 17 Ruko
Rekreasi	21 RTH, 3 GOR	7 RTH, 5 GOR, 1 Bioskop, 1 Waterpark

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2021

Melalui data di atas terlihat perkembangan fasilitas di KHI pada periode pertama dan kedua memiliki kemiripan dalam jumlah, terlebih bagi fasilitas kesehatan, pendidikan, dan peribadatan. Jenis fasilitas yang terlihat mengalami penambahan jumlah yang cukup signifikan di periode kedua adalah fasilitas niaga baik ruko maupun non ruko dimana pada periode pertama KHI hanya memiliki 4 ruko dan 3 pusat perbelanjaan, pada periode kedua KHI ada sebanyak 11 pusat perbelanjaan dan 17 ruko baru yang dibangun. Sedangkan fasilitas rekreasi mengalami hal yang sebaliknya, yakni penurunan yang dikarenakan hunian terbangun pada periode kedua berjumlah lebih sedikit dan berbentuk cluster. Dalam satu cluster hanya tersedia satu fasilitas, antara RTH atau GOR/Club House, sehingga jumlah fasilitas akan sedikit berkurang jika dibandingkan dengan fasilitas rekreasi yang dibangun pada periode pertama dimana tiap blok akan memiliki satu RTH. Walaupun jumlah fasilitas rekreasi mengalami penurunan tapi variasi dari jenis fasilitas rekreasi yang ditawarkan justru bertambah, dimana pada periode kedua KHI menghadirkan waterpark dan juga bioskop bagi para penghuni untuk dinikmati.

Tabel 3. Jumlah Fasilitas Berdasarkan Skala Pelayanan

Skala Fasilitas	Periode 1 (1987-2005)	Periode 2 (2006-2020)	Total
Neighborhood	37	30	67
Community	11	24	35
Regional	-	6	6
Super Regional	-	-	-
International	-	-	-
Total	48	60	108

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2021

Skala pelayanan fasilitas yang tersedia di KHI juga mengalami pengembangan. Pada tabel diatas terlihat bahwa jumlah fasilitas yang disediakan pada periode kedua memperlihatkan perkembangan jumlah pada fasilitas skala *community* dan regional. Fasilitas skala *community* mengalami penambahan sebanyak 13 fasilitas dan fasilitas regional bertambah sebanyak 6 fasilitas.

Pada periode pertama, fasilitas berskala *neighborhood* yang tersedia berupa 11 fasilitas pendidikan, 2 fasilitas peribadatan, 1 fasilitas niaga ruko, dan 23 fasilitas rekreasi, sedangkan untuk fasilitas berskala *community* berupa 1 fasilitas kesehatan berupa RS, 1 fasilitas pendidikan yaitu Sekolah Menengah Atas (SMA), 1 fasilitas peribadatan berupa masjid, 7 fasilitas niaga yang didalamnya sudah termasuk pasar tradisional, pasar swalayan atau supermarket, pusat onderdil, dan pusat pertokoan. Pada periode kedua fasilitas *neighborhood* mengalami penambahan sebanyak 2 fasilitas pendidikan berupa sekolah berjenjang pendidikan TK-SMP, 3 fasilitas peribadatan berupa masjid, 13 fasilitas niaga ruko, dan 12 fasilitas rekreasi.

Pada periode kedua fasilitas skala *neighborhood* mengalami penambahan sebanyak 2 fasilitas pendidikan berupa sekolah berjenjang pendidikan TK-SMP, 3 fasilitas peribadatan berupa masjid, 13 fasilitas niaga ruko, dan 12 fasilitas rekreasi. Fasilitas niaga ruko yang berskala *neighborhood* merupakan ruko yang berjumlah kecil dan terletak berdampingan dengan cluster hunian KHI. Fasilitas berskala *community* selama periode kedua mengalami penambahan sebanyak 8 fasilitas pendidikan berjenjang pendidikan TK-SMA, 3 fasilitas peribadatan berupa Masjid, Gereja, dan Vihara, 12 fasilitas niaga yang terdiri dari 9 pusat perbelanjaan dan 3 ruko, dan 1 fasilitas rekreasi berupa bioskop.

Fasilitas berskala regional baru tersedia di KHI pada periode kedua, dimana fasilitas yang memiliki skala pelayanan regional atau antar kota ini meliputi empat jenis fasilitas yaitu kesehatan, pendidikan, niaga, dan rekreasi. Fasilitas kesehatan berskala regional yang ada di KHI

merupakan Rumah Sakit Eka Hospital yang merupakan rumah sakit kelas B dan sudah mulai melayani di tahun 2020. Fasilitas pendidikan yang memiliki skala pelayanan regional merupakan Universitas Esa Unggul yang merupakan universitas pertama yang dibuka di KHI dan baru mulai beroperasi tahun 2020. Selanjutnya terdapat 3 fasilitas niaga berskala regional berupa office park, pusat showroom otomotif (POSH) dan pusat gadget (Sentra Bisnis) yang terletak berdampingan.

Bagi fasilitas dengan skala pelayanan super regional yang melayani wilayah tingkat antar kota atau provinsi, maupun maupun fasilitas skala internasional yang melayani tingkat nasional hingga internasional tersedia di KHI. Walaupun demikian penyediaan fasilitas di KHI saat ini sudah dapat memberikan pelayanan yang cukup, terbukti dari standar jumlah, luas minimal, dan radius pencapaian dari setiap jenis fasilitas yang hampir sudah memenuhi SNI 03-1733-2004.

Tabel 4. Kesesuaian Penyediaan Fasilitas di KHI Terhadap SNI

Jenis Fasilitas		Periode 1 (1987-2005)			Periode 2 (2006-2020)		
		Keb. Jumlah	Keb. Luas Lahan	Radius Pencapaian	Keb. Jumlah	Keb. Luas Lahan	Radius Pencapaian
Kesehatan	RS	✓ Lebih 1	✓	✓	✓ Lebih 2	✓	✓
	TK	✗ Kurang 17	✓	✓	✗ Kurang 21	88% Sesuai	✗
Pendidikan	SD	✗ Kurang 10	89% Sesuai	✓	✗ Kurang 12	82% Sesuai	✗
	SMP	✓ Lebih 3	✗	✓	✓ Lebih 6	19% Sesuai	✗
	SMA	✓ Lebih 1	✗	✓	✓ Lebih 1	27% Sesuai	✓
Peribadatan	Mesjid Warga	✗ Kurang 11	100% Tidak Sesuai	✓	✗ Kurang 15	50% Sesuai	✗
	Mesjid Lingkungan (Kelurahan)	✓ Sesuai	✓	-	✓ Sesuai	✓	-
	Mesjid Kecamatan	✓ Sesuai	-	-	✓ Sesuai	-	-
Niaga	Pertokoan	✗ Kurang 4	✓	✓	✓ Lebih 6	✓	✓
	P. Toko + Pasar	✓ Lebih 5	✓	-	✓ Lebih 14	81% Sesuai	-
	P. Perbelanjaan	✓ Lebih 1	✗	-	✓ Lebih 6	✗	-
Rekreasi	Taman / Tempat Bermain	✓ Lebih 8	45% Sesuai	✓	✓ Lebih 8	52% Sesuai	✓
	Taman dan Lapangan Olahraga	✓ Lebih 3	50% Sesuai	-	✓ Lebih 7	22% Sesuai	-
	Gedung Bioskop	✓ Sesuai	-	-	✓ Lebih 1	-	-

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2021

Di atas merupakan tabel kesesuaian penyediaan fasilitas di KHI terhadap standar SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, dimana dalam standar tersebut diatur kesesuaian jumlah, luas lahan, dan radius pencapaian sebuah fasilitas. Terlihat bahwa selama dua periode pengembangan, beberapa fasilitas yang disediakan pada periode pertama masih belum sesuai dengan standar yang ditetapkan, tetapi pada periode kedua setelah mengalami perkembangan semakin banyak fasilitas yang menjadi sesuai dengan standar yang ditetapkan.

Analisis Hubungan Perkembangan Hunian dengan Penambahan Fasilitas

Pada analisis sebelumnya, terlihat bahwa perkembangan hunian dan penambahan fasilitas terus terjadi di KHI selama dua periode pengembangan. Analisis ini akan melihat korelasi antara perkembangan hunian yang dibedakan berdasarkan kelas huniannya dengan penambahan fasilitas di KHI yang dibedakan berdasarkan skala pelayanannya.

Tabel 5. Korelasi Perkembangan Hunian dengan Penambahan Fasilitas di KHI

		Kelas Hunian			Skala Fasilitas		
		Menengah Bawah	Menengah	Menengah Atas	Neighborhood	Community	Regional
Kelas Hunian	Menengah Bawah	1					
	Menengah	0.6004	1				
	Menengah Atas	0.2976	0.5860	1			
Skala Fasilitas	Neighborhood	0.4641	0.7953	0.9259	1		
	Community	0.4084	0.6846	0.9656	0.9819	1	
	Regional	0.2220	0.4619	0.9611	0.8746	0.9339	1

Keterangan

	0,00 – 0,19 Korelasi sangat lemah		0,40 – 0,59 Korelasi cukup kuat		0,80 – 1,00 Korelasi sangat kuat
	0,20 – 0,39 Korelasi lemah		0,60 – 0,79 Korelasi kuat		

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2021

Terlihat bahwa korelasi yang ada antara perkembangan hunian dengan penambahan fasilitas di KHI memiliki hubungan yang positif dimana pertambahan jumlah hunian memiliki pengaruh terhadap pertambahan jumlah fasilitas di KHI, juga berlaku sebaliknya. Jika diperhatikan korelasi antara fasilitas dengan kelas hunian dari kelas menengah bawah sampai dengan hunian menengah atas, angka korelasinya terus menguat. Dari data juga terlihat bahwa hanya hunian kelas menengah atas yang memiliki hubungan sangat kuat dengan ketiga jenis fasilitas. Adapun hal ini dikarenakan pertambahan jumlah hunian dan jumlah fasilitas terjadi beriringan.

Untuk kelas hunian lainnya, seperti hunian kelas menengah memiliki hubungan yang kuat positif dengan fasilitas *neighborhood* juga *community* dikarenakan penambahan unit hunian yang terjadi beberapa tahun terakhir sebelum berhenti dikembangkan terjadi bersamaan dengan penambahan fasilitas *neighborhood* dan *community*. Sedangkan hunian kelas menengah dengan fasilitas regional memiliki hubungan yang cukup kuat karena pertambahan fasilitas regional terjadi beberapa tahun kemudian setelah hunian kelas menengah sudah tidak mengalami penambahan jumlah unit.

Hunian menengah bawah memiliki hubungan yang lemah dengan fasilitas regional disebabkan penambahan fasilitas regional terjadi setelah hunian kelas menengah bawah sudah selesai dikembangkan. KHI sendiri mulanya merupakan kawasan yang direncanakan sebagai kawasan

permukiman kelas menengah sehingga pada awalnya pembangunan hunian lebih banyak berdampingan dengan fasilitas *neighborhood* dan *community* dibandingkan dengan fasilitas regional, karena kebutuhan penghuni pada awal pengembangan KHI masih berfokus pada hunian dan fasilitas yang disediakan pun hanya fasilitas yang dinilai cukup untuk memenuhi kebutuhan penghuni saat itu. Sedangkan yang melatarbelakangi hubungan cukup kuat antara hunian menengah bawah dengan fasilitas *neighborhood* dan *community* adalah karena penambahan jumlah hunian menengah bawah sebelum berhenti dikembangkan terjadi bersamaan dengan penambahan fasilitas *neighborhood* dan *community*.

Melihat korelasi antara fasilitas *community* dan fasilitas regional yang sangat kuat dengan hunian kelas menengah atas menjelaskan sedikit tentang peran fasilitas yang disediakan di KHI. Berdasarkan data dapat terlihat bahwa KHI dengan gencar melakukan pembangunan hunian kelas menengah atas mulai dari tahun 2013 sampai dengan tahun 2014, dimana selama dua tahun tersebut KHI membangun sebanyak 6 cluster hunian kelas menengah atas. Berselang dua tahun dari tahun pembangunan yaitu pada tahun 2015 dan 2016 cluster hunian kelas menengah atas tersebut sudah mulai beroperasi.

Tabel 6. Fasilitas Premium di KHI

No.	Nama Fasilitas	Tahun Bangun	Tahun Operasi
1	Sekolah Penabur HI	2007	2009
2	John Paul School	2009	2011
3	Meli Melo 2	2009	2013
4	Meli Melo 1	2010	2012
5	Giant Hypermart	2011	2012
6	Sekolah Al-Azhar	2012	2013
7	POSH	2012	2013
8	Meli Melo 3	2013	2014
9	COURTS Megastore	2014	2015
10	Sekolah Cherry Montessori Harapan Indah	2014	2015
11	Brighten International High School	2014	2015
12	Sekolah Bina Talenta Graha	2014	2016
13	Gamedia World	2015	2016
14	Sekolah Apple Tree Bekasi	2016	2016
15	Eka Hospital Bekasi	2017	2019
16	Universitas Esa Unggul	2019	2020

Sumber : Hasil Olahan Penulis, 2021

Diatas merupakan fasilitas-fasilitas yang ditambahkan secara bertahap sejak tahun 2007 dan memiliki level yang lebih premium dibandingkan dengan fasilitas yang tersedia pada periode pertama. Seperti fasilitas pendidikan yang sudah lebih dikenal dan memiliki nama baik di tengah masyarakat, juga ada yang menawarkan kurikulum internasional, sampai dengan penambahan universitas. Fasilitas niaga juga menunjukkan kenaikan level, tidak lagi ruko yang dibangun tapi juga mulai dibangun pusat kuliner dan pusat perbelanjaan baru. Fasilitas lain juga mengalami hal serupa. Hal ini menunjukkan bahwa penambahan fasilitas yang dilakukan di KHI pada pengembangan periode kedua ini merupakan salah satu strategi *branding* yang dilakukan oleh KHI, dimana *branding* ini bertujuan eksternal yaitu untuk meningkatkan daya tarik pengunjung ke KHI. Dilihat dari adanya penambahan fasilitas yang lebih terkenal dan berkualitas dapat memberikan pengalaman-pengalaman berbeda dan menciptakan sebuah ketertarikan bagi pengunjung untuk menjadi penghuni baru di KHI. Di sisi lain strategi ini bertujuan internal yaitu untuk memenuhi kebutuhan dan meningkatkan kualitas kehidupan penghuni KHI.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Kota Harapan Indah (KHI) awalnya merupakan kawasan perumahan yang bernama Perumahan Harapan Indah Bekasi dengan wilayah seluas 600 Ha yang direncanakan untuk menjadi perumahan kelas menengah yang kemudian mengalami perubahan ketika wilayah kawasannya diperluas menjadi 2.000 Ha pada tahun 2003. Saat ini KHI merupakan kawasan perumahan seluas 2.200 Ha dengan lahan seluas 700 Ha yang sudah dikembangkan dan memiliki ribuan hunian menengah bawah, menengah dan menengah atas dengan berbagai fasilitas pendukung perumahan. Perkembangan KHI terjadi secara bertahap dengan pembangunan pada periode pertama yang di mulai dengan pembangunan hunian dan fasilitas di selatan wilayah KHI yaitu Kecamatan Medan Satria, kemudian berlanjut pada periode kedua dimana pembangunan hunian mulai merambat ke utara wilayah KHI yaitu Kecamatan Tarumajaya tetapi pembangunan fasilitas tetap terpusat di selatan wilayah KHI.

Pembangunan yang terjadi meliputi pembangunan hunian dan fasilitas, dimana jenis hunian yang dibangun pada awalnya merupakan hunian tapak BTN dan real estate berbentuk non-cluster. Selanjutnya hunian yang dibangun di KHI merupakan hunian tapak berbentuk cluster dengan kelas, konsep, dan ukuran hunian yang bervariasi, dan pada tahun 2019 KHI juga mulai mengembangkan hunian vertikal pertama mereka. Permintaan akan hunian yang terus meningkat mendorong KHI untuk terus menciptakan *supply* hunian di Kota Bekasi dan terus berlangsung, terlihat bahwa sampai dengan tahun 2020 sudah terdapat 1 hunian non-cluster kelas menengah bawah dan 32 hunian cluster terdiri dari 3 cluster hunian menengah bawah, 15 cluster kelas menengah, dan 14 cluster menengah atas yang sudah beroperasi. Sebanyak ±14.900 unit hunian yang disediakan terdapat sebanyak ±14.000 unit hunian sudah terjual dan ±11.600 unit hunian yang sudah dihuni.

Sedangkan untuk fasilitas yang dikembangkan di KHI meliputi fasilitas kesehatan, pendidikan, peribadatan, niaga, dan rekreasi yang memiliki skala pelayanan tingkat *neighborhood*, *community*, dan regional. Fasilitas-fasilitas ini mengalami banyak perkembangan selama dua periode, mulai dari jumlah, kualitas, hingga skala pelayanannya. Pada periode pertama fasilitas yang disediakan merupakan fasilitas berskala *neighborhood* dan *community* tapi pada periode kedua mulai ada penambahan fasilitas berskala regional dan fasilitas *neighborhood* dan *community* yang ditambahkan juga menunjukkan peningkatan kualitas dari fasilitas yang disediakan sebelumnya. Perkembangan fasilitas juga berdampak pada kesesuaian penyediaan fasilitas dengan standar yang ditetapkan, dimana pada periode pertama ada fasilitas yang belum sesuai dengan standar tetapi pada periode kedua fasilitas yang mengalami penambahan ini menunjukkan kesesuaian dengan standar penyediaan fasilitas dalam sebuah kota yaitu standar pelayanan minimal yang ditetapkan SNI. Belum semua fasilitas sesuai tapi sebagian besar sudah sesuai dengan standar tersebut dan dapat melayani penghuni KHI.

Pembangunan dan perkembangan antara hunian dan fasilitas yang berdampingan juga menunjukkan adanya keterkaitan antara kedua variable tersebut. Kedua variable tersebut memiliki korelasi yang positif menunjukkan bahwa penambahan jumlah unit hunian berdampak terhadap penambahan jumlah fasilitas dan berlaku sebaliknya. Kuat lemahnya kedua variable dipengaruhi oleh waktu, ketika penambahan hunian terjadi bersamaan dengan penambahan fasilitas akan membuat hubungan keduanya semakin kuat, seperti yang terjadi antara hunian kelas menengah atas dengan fasilitas *neighborhood*, *community*, dan regional. Jika penambahan fasilitas terjadi dengan jeda waktu yang panjang setelah penambahan hunian, hubungan kedua variable melemah, seperti yang terjadi pada hunian kelas menengah bawah dengan fasilitas berskala regional.

Saran

Setelah dilakukannya studi ini penulis melihat ada potensi untuk ditambahkan beberapa jenis fasilitas untuk memaksimalkan penyediaan fasilitas di KHI. Wilayah Alindra Harapan Indah merupakan wilayah yang baru dikembangkan dalam 6 tahun terakhir dan baru terdapat hunian cluster dan deret ruko sehingga fasilitas yang saat ini tersedia masih kurang. Adapun untuk menikmati fasilitas yang tersedia penghuni harus memberikan usaha ekstra dikarenakan oleh jarak antara fasilitas dengan cluster-cluster hunian yang cukup jauh. Fasilitas seperti TK, SD, SMP dan Masjid yang sudah tersedia saat ini memiliki radius pencapaian yang belum mencakup wilayah Alindra Harapan Indah sehingga penambahan fasilitas-fasilitas tersebut di wilayah Alindra Harapan Indah atau di wilayah sekitar Alindra Harapan Indah sendiri akan berdampak baik bagi penghuni.

Mengingat fasilitas merupakan salah satu cara KHI untuk melakukan branding, penambahan fasilitas yang masih kurang ini bisa melanjutkan branding yang sudah dilakukan KHI. Fasilitas yang kurang dapat dilengkapi atau didampingi fasilitas lain yang berbeda sehingga tercipta suatu pusat kegiatan baru yang memiliki lebih dari satu jenis kegiatan. Seperti penambahan fasilitas bisa berbentuk ruang terbuka hijau yang luas, bersih dan memiliki desain arsitektur yang menarik, kemudian dilengkapi dengan study hub, coffee shop, restaurant, dan sebagainya dapat menjadi salah satu cara KHI untuk mempertahankan juga meningkatkan daya tariknya.

REFERENSI

- Badan Standarisasi Nasional. (2004). SNI 03-1833-2004: Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan
- Budiharjo, E. (1988). *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. Bandung: Alumni.
- Effendy, F. (2020). Studi Perkembangan Perumahan Dan Penyediaan Fasilitas Di Citra Raya. *Jurnal STUPA Vol. 2, No. 2*, 2803-2804.
- Golany, G. (1978). *New Town Planning: Principles and Practice*. Canada: A Willey Interscience Publication.
- Kavaratzis, M. (2004). From City Marketing to City Branding: Towards A Theoretical Framework for Developing City Brands. *Place Branding and Public Diplomacy*, 58-73.
- Kementerian Perumahan Rakyat. (2012). Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman dengan Hunian Berimbang.
- Osborn, F. J., & Whittick, A. (1969). *The New Towns : The Answer to Megalopolis*. London: Leonard Hill Books.
- Rodwin, L. (2006). In W. Haryo, *Metropolitan di Indonesia : Kenyataan dan Tantangan dalam Penataan Ruang*. Direktorat Jenderal Penataan Ruang, Departmen Pekerjaan Umum.
- Sekretariat Negara. (2011). Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Sumaatmadja, N. (1988). *Geografi Pembangunan*. Bandung: Alumni.
- Yunus, H. S. (1987). *Geografi Permukiman dan Beberapa Permasalahan Permukiman di Indonesia*. Yogyakarta: Fakultas Geografi Universitas Gadjah Mada.

