

## STUDI ANALISIS LOKASI PADA LAHAN GRAND RESIDENCE CITY DI CIMUNING, BEKASI

Yohanes Leonand<sup>1)</sup>, Priyendiswara Agustina Bella<sup>2)\*</sup>

<sup>1)</sup>Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, Jakarta  
 yohanesleonand@gmail.com

<sup>2)\*</sup> Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, Jakarta  
 Priyendiswaraa@ft.untar.ac.id

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

Masuk: 29-06-2024, revisi: 05-10-2024, diterima untuk diterbitkan: 10-10-2024

### Abstrak

Grand Residence City merupakan sebuah proyek pengembangan properti yang sangat menjanjikan yang memiliki luas total lahan sebesar 100 Ha serta 9 *cluster* dan area komersial. Grand Residence City sendiri memiliki tujuan yaitu mengembangkan Kawasan hunian mewah serta modern yang terletak di pusat kota. Pembangunan proyek dari Grand Residence City sendiri dilakukan mengingat kebutuhan perumahan residensial semakin meningkat. Kawasan Grand Residence City memiliki beberapa fasilitas yang sangat menarik seperti danau rekreasi, taman hijau, lapangan sepak bola, *club house* dan area komersial berupa pusat kuliner. Grand Residence City memiliki visi yaitu mengembangkan proyek yang berkelanjutan/*sustainable* dan modern. Tujuan dari penelitian tersebut untuk mengetahui mengetahui aksesibilitas, kedekatan dengan pusat kegiatan, infrastruktur serta rencana infrastruktur dari lokasi objek studi. Data-data yang dibutuhkan terdiri dari data primer seperti survey secara langsung dan wawancara, sedangkan untuk data sekunder yang dibutuhkan seperti jurnal dan portal-portal terbuka. Berdasarkan analisis yang dilakukan, hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa lokasi lahan relatif tidak mudah diakses karena tergolong cukup jauh dari pusat kegiatan dan minim nya transportasi umum dari berbagai jurusan yang melewati depan objek studi yang mengharuskan untuk melakukan transit, tetapi memiliki 2 akses dari jalan tol yang relatif cukup dekat. Dalam radius 2 km sedang dibangun jalan tol JORR 2, yaitu jalan tol Cibitung-Cimanggis, yang mempermudah akses dari lahan objek studi.

**Kata kunci:** aksesibilitas; infrastruktur; lokasi

### Abstract

*Grand Residence City is a highly promising property development project with a total land area of 100 hectares, consisting of 9 clusters and commercial areas. The project aims to develop a luxurious and modern residential area located in the city center. The development of Grand Residence City is in response to the increasing demand for residential housing. The Grand Residence City area boasts several attractive facilities, including a recreational lake, green parks, a football field, a clubhouse, and a commercial area featuring culinary centers. Grand Residence City has a vision of developing a sustainable and modern project. The research aims to assess the accessibility, proximity to activity centers, infrastructure, and infrastructure plans for the study object's location. The required data include primary data obtained through direct surveys and interviews, as well as secondary data from journals and open portals. Based on the conducted analysis, the research results indicate that the land location is relatively inaccessible due to its considerable distance from activity centers and the limited availability of public transportation passing in front of the study object, necessitating transit. However, it has two access points from nearby toll roads. Within a 2 km radius, the construction of the JORR 2 toll road, namely the Cibitung-Cimanggis toll road, is underway, facilitating access to the study object's land.*

**Keywords:** accessibility; infrastructure; location

## 1. PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Properti *real estate* merupakan salah satu sektor bisnis yang terus berkembang pesat di Indonesia. Perkembangan properti *real estate* tidak terlepas dari faktor kebutuhan manusia akan tempat tinggal, lahan usaha, dan fasilitas umum seperti pusat perbelanjaan, rumah sakit, sekolah, dan lain sebagainya. Selain itu, properti *real estate* juga menjadi salah satu pilihan investasi yang menarik bagi investor karena tingkat keuntungannya yang relatif stabil dan berpotensi naik dari waktu ke waktu.

Meskipun potensinya besar, sektor properti *real estate* di Indonesia juga memiliki beberapa tantangan yang perlu diatasi, seperti tingginya harga tanah, birokrasi yang rumit dalam proses perizinan, dan persaingan yang semakin ketat di antara para pelaku bisnis properti. Oleh karena itu, untuk mengoptimalkan potensi sektor properti *real estate* di Indonesia, diperlukan pemahaman yang mendalam tentang faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja bisnis properti *real estate* dan strategi-strategi yang efektif dalam menghadapi tantangan yang ada.

### Rumusan Permasalahan

Kawasan *Grand Residence City* memiliki potensi yang cukup besar untuk dikembangkan baik untuk residensial maupun komersial, namun letak dari *Grand Residence City* sendiri berada di Kabupaten Bekasi yang relatif cukup jauh dari pusat kota sehingga membutuhkan waktu yang tidak sedikit untuk sampai ke Kawasan *Grand Residence City*.

### Tujuan

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi kondisi eksisting dari lokasi lahan dari beberapa aspek yaitu seperti bagaimana aksesibilitas dari lahan menuju ke jalan tol, bagaimana kedekatan dengan pusat kegiatan baik di dalam kota maupun yang diluar kota, bagaimana infrastruktur yang tersedia disana, serta adakah rencana infrastruktur yang akan dibangun di sekitar lokasi.

## 2. KAJIAN LITERATUR

### Properti

Menurut Wurtzebach dan Miles (1991) *Property refers to things and object capable of ownership*. Properti merupakan segala benda dan objek yang bisa dimiliki. Pengertian properti sangatlah luas dan mencakup banyak benda dan objek. Seringkali disebut juga dengan istilah "*real estate*", berdasarkan Wurtzebach dan Miles (1991) *real estate* adalah tanah secara fisik dan bangunan serta pengembangan lain yang secara permanen melekat padanya.

### Analisis Lokasi

Analisis lokasi adalah proses sistematis yang melibatkan evaluasi dan pemahaman karakteristik suatu wilayah atau tempat dengan tujuan menentukan keberlanjutan, kelayakan, dan kecocokan suatu proyek atau bisnis. Proses ini memiliki beberapa faktor utama seperti aksesibilitas, proximitas ke pusat kegiatan dan infrastruktur.

### Aksesibilitas

Menurut Miro (2005) merupakan suatu konsep yang menghubungkan sistem guna lahan dengan geografis dengan sistem jaringan transportasi. Menurut Marchetti (1994) aksesibilitas merupakan hubungan antara lokasi fisik dan kegiatan dalam suatu jaringan transportasi. Aksesibilitas merupakan sebuah indikator kemudahan suatu lokasi untuk dijangkau dari dan menuju lokasi lain menggunakan transportasi baik umum maupun pribadi. Aksesibilitas merupakan faktor kunci dari analisis lokasi yang memiliki dampak signifikan terhadap keberhasilan dari suatu proyek. Aksesibilitas memiliki beberapa aspek seperti transportasi, jarak dan waktu tempuh, fasilitas transportasi umum, biaya transportasi, dan infrastruktur.

## Infrastruktur

Menurut Robert J Kodoatie (2005) Infrastruktur merupakan fasilitas-fasilitas fisik yang dikembangkan dan dibutuhkan oleh publik sebagai fungsi pemerintahan dalam penyediaan air, tenaga listrik, pembuangan limbah, transportasi dan sarana pelayanan untuk memfasilitasi tujuan sosial dan ekonomi.

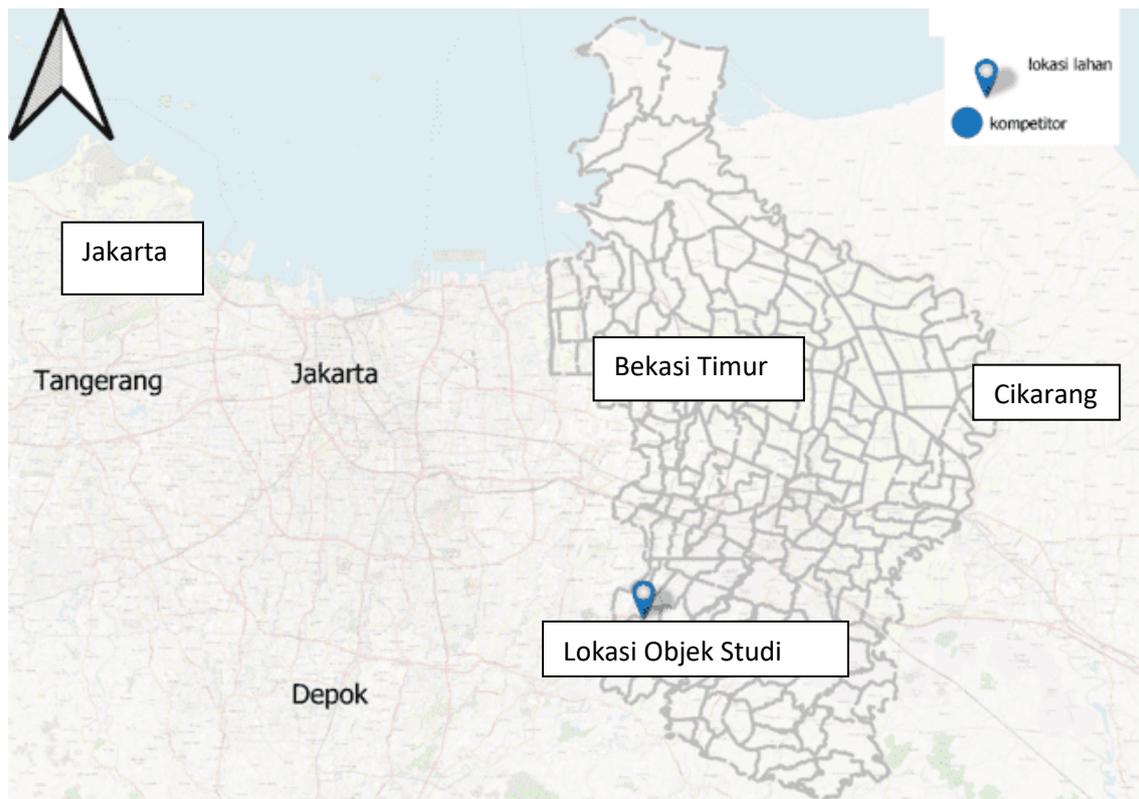
### 3. METODE

Metode pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian tersebut yaitu melalui data primer dan data sekunder. Survei dilakukan dengan cara wawancara terhadap direktur dari PT Agung Persada Utama. Wawancara yang dilakukan meliputi mengenai legalitas tanah, zona penggunaan tanah, nilai tanah dan batas tanah. Analisis yang dilakukan yaitu analisis aksesibilitas untuk mengetahui apakah lokasi tersebut dapat diakses dengan mudah, analisis kedekatan dengan pusat kegiatan untuk mengetahui apakah lokasi tersebut dekat dengan pusat kegiatan sehari-hari dan analisis *proximity* untuk mengetahui apakah lokasi tersebut dekat dengan fasilitas umum.

### 4. DISKUSI DAN HASIL

#### Profil Objek Studi

Lokasi dari objek studi berada di Jalan Raya Setu, Cimuning, Bekasi. Grand Residence City sendiri memiliki total luas lahan sebesar 100 Ha yang terdiri dari residensial dengan total 9 *cluster* dan area komersil seperti *food corner*, wisata air serta lapangan sepak bola. Lokasi lahan juga berada pada jalan kolektor primer dengan ROW jalan sebesar 7m yang dapat dilalui oleh 2 mobil.



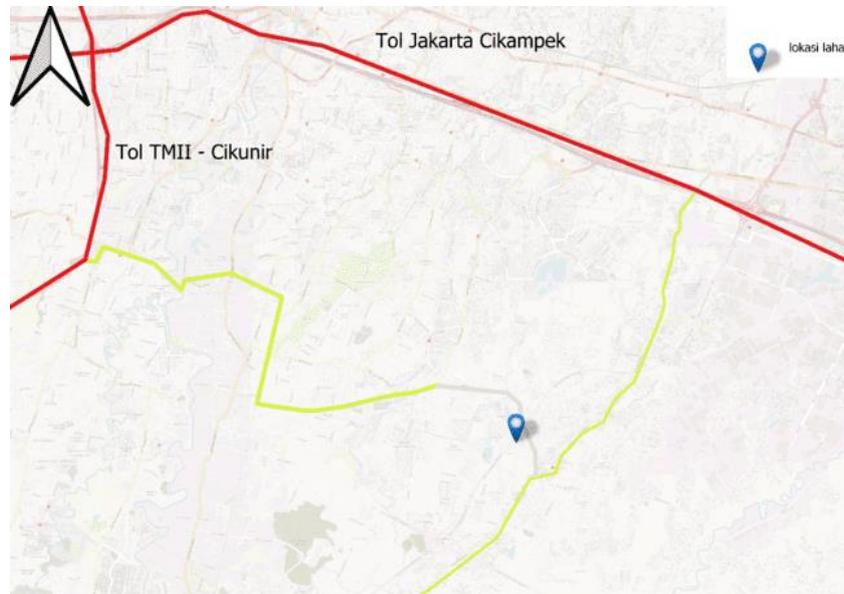
Gambar 1. Peta Lokasi Objek Studi

Sumber: Google Maps dan Olahan Penulis, 2024

#### Aksesibilitas

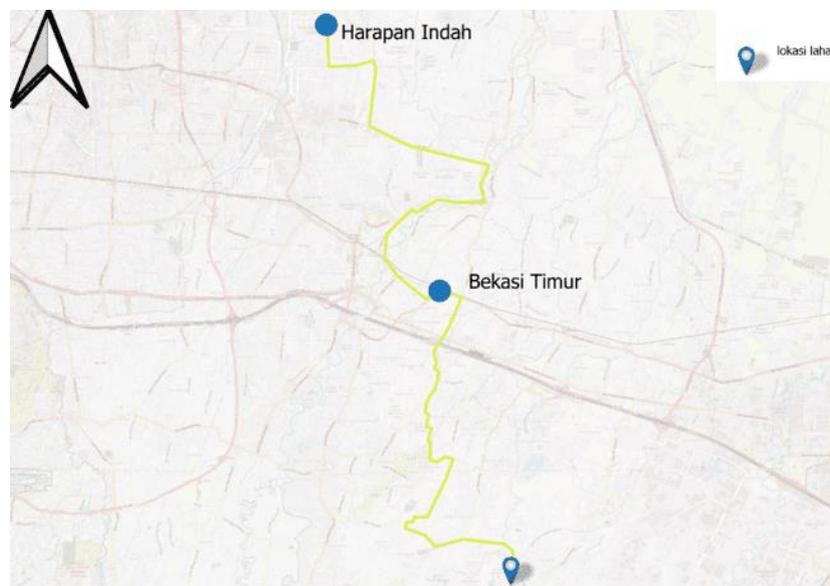
Lokasi objek studi dapat diakses dari berbagai arah seperti dari arah Cikarang, Cibitung, Bantar Gebang dan Burangkeng. Di sekitar objek studi sudah terdapat 2 gerbang tol yaitu gerbang tol

tambun yang menyambungkan tol Jakarta Cikampek serta Gerbang tol Jatiasih. 2 gerbang tol tersebut dapat mengakses ke arah Jakarta. Kedua gerbang tol tersebut membuat akses untuk pergi maupun datang baik dari arah lokasi maupun sebaliknya menjadi lebih dimudahkan dengan adanya kedua tol tersebut.



Gambar 2. Peta Aksesibilitas Objek Studi  
Sumber: Google Maps dan Olahan Penulis, 2024

### Kedekatan Dengan Pusat Kegiatan



Gambar 3. Peta Kedekatan dengan Pusat Kegiatan  
Sumber: Google Maps dan Olahan Penulis, 2024

Tabel 1. Peta Kedekatan dengan Pusat Kegiatan

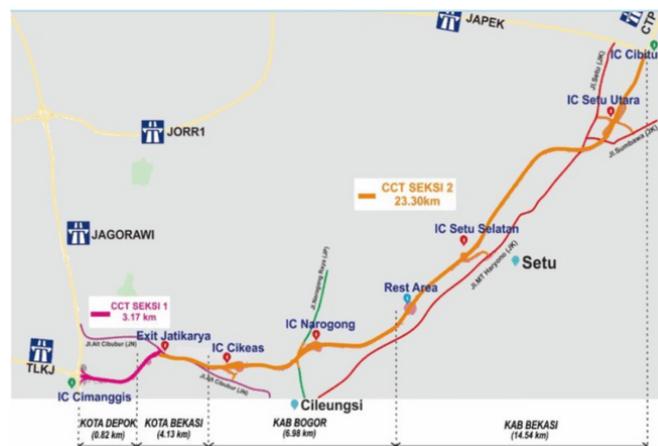
Nama	Jarak Objek Studi	Objek tujuan	Objek studi-	Jarak tujuan – objek studi	Tujuan-objek studi
Harapan Indah	26 km	54 menit		30,7 km	53 menit
Bekasi Timur	14 km	34 menit		15,7 Km	37m enit

Sumber: Google Maps dan Olahan Penulis, 2024

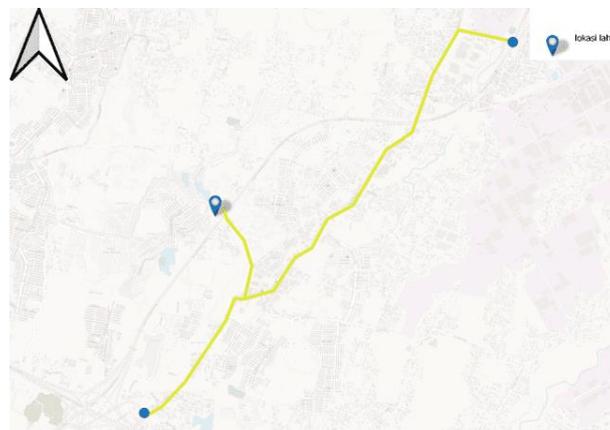
Dari peta dan tabel diatas dapat dilihat bahwa jarak dan waktu dari lokasi objek studi menuju ke pusat kegiatan dapat dikatakan tidak dekat karena jarak terdekat ke pusat kegiatan yaitu Bekasi Timur mencapai 14 km atau setara dengan 34 menit dari objek studi, sehingga jenis kegiatan yang ada di sekitar lokasi tidak banyak dan tidak mendatangkan banyak orang sehingga perkembangan di sekitar lokasi tidak cepat berkembang.

**Rencana Infrastruktur**

Disekitar lokasi lahan terdapat 2 rencana gerbang tol yang direncanakan akan rampung pada tahun 2025 yang menyambungkan Tol JORR 2 Cimanggis-Cibitung dengan Tol Jakarta-Cikampek dan juga Tol Jagorawi. Rencana tol tersebut dapat memudahkan akses untuk pergi dan datang baik ke arah lokasi maupun ke arah cimanggis dan sekitarnya seperti dari daerah Depok lain nya dan daerah Bogor.



Gambar 4. Rencana Infrastruktur  
Sumber: PT. Cimanggis Cibitung, 2024



Gambar 5. Rencana Infrastruktur  
Sumber: Google Maps dan Olahan Penulis, 2024



Gambar 6. Peta Jaringan Transportasi  
Sumber: Google Maps dan Olahan Penulis, 2024

Tabel 2. Transportasi Umum di sekitar Objek Studi

Nama	Jurusan
K13	Setu Bantar Gebang-Jalan Haji Djole
Jabodetabek Residence Connexion (JRC)	Grand Residence City- Bandara Soekarno Hatta
Jabodetabek Residence Connexion (JRC)	Grand Residence City- Blok M
Jabodetabek Residence Connexion (JRC)	Grand Residence City- Tanah Abang

Sumber: Google Maps dan Olahan Penulis, 2024

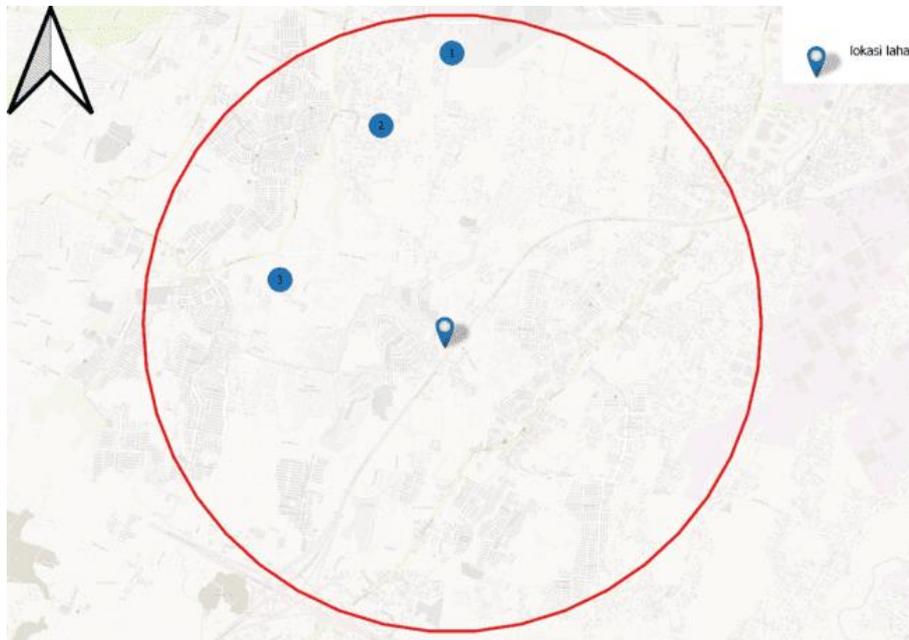


Gambar 7. Halte JRC Connexion  
Sumber: Google Maps, 2024

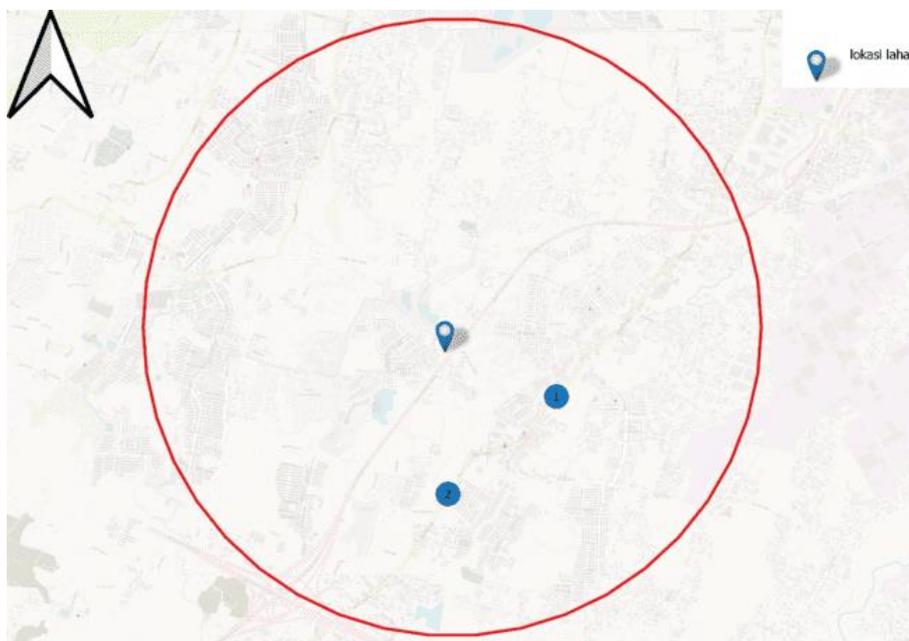
Di sekitar lokasi lahan sudah terdapat 1 angkutan umum yaitu K13 yang melayani jurusan Setu Bantar Gebang- Haji Djole serta halte JRC yang berada di dalam *Grand Residence City* yang melayani 3 rute yaitu Bandara Soekarno Hatta, Blok M dan Tanah Abang yang dapat memudahkan perpindahan baik dari arah lokasi menuju tujuan maupun sebaliknya.

**Proximity**

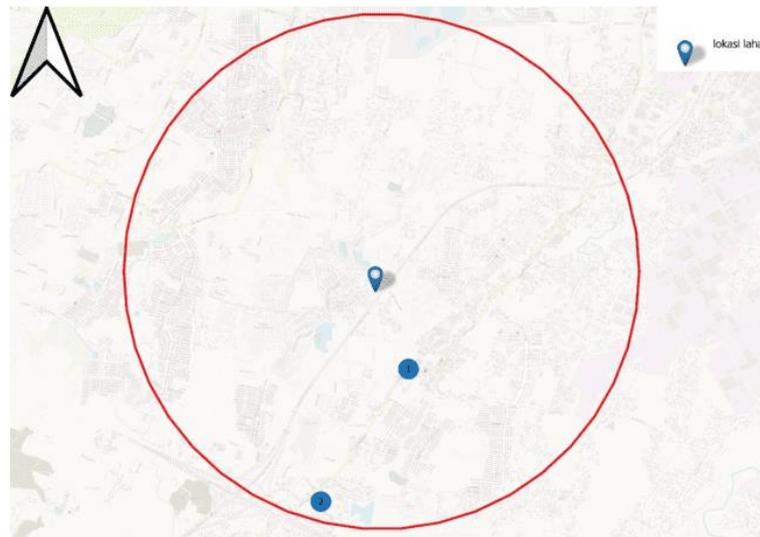
Dapat dilihat dari ketiga peta *proximity* dibawah bahwa lokasi dari objek studi sudah memiliki berbagai sarana yang mendukung seperti sudah memiliki 3 buah sekolah yang sudah cukup untuk memenuhi kebutuhan pendidikan di sekitar lokasi, 2 rumah sakit untuk memenuhi kebutuhan kesehatan di sekitar lokasi serta 2 sarana pelayanan umum dalam radius 3km yang memudahkan masyarakat sekiitar dalam memenuhi kebutuhan nya.



Gambar 8. *Proximity* dengan Fasilitas Pendidikan  
 Sumber: Google Maps dan Olahan Penulis, 2023



Gambar 9. *Proximity* dengan Fasilitas Kesehatan  
 Sumber: Google Maps dan Olahan Penulis, 2023



Gambar 10. *Proximity* dengan Fasilitas Sarana Pelayanan Umum  
Sumber: Google Maps dan Olahan Penulis, 2023

## 5. KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

Lahan Objek Studi memiliki lokasi yang kurang strategis untuk saat ini dikarenakan masih memiliki beberapa kekurangan yaitu jauhnya dari pusat kegiatan, minimnya transportasi umum di depan objek studi yang hanya memiliki 1 jurusan dan tidak langsung menuju ke pusat kegiatan, jarak ke tol yang masih cukup jauh yaitu 7 km dan ROW jalan hanya sebesar 6 m, tetapi di masa yang akan mendatang lokasi dari objek studi dapat dikatakan cukup strategis dikarenakan adanya rencana pembangunan jalan tol JORR 2 Cimanggis Cibitung yang dekat dengan lokasi lahan yaitu hanya berjarak sejauh 2 km yang memudahkan akses baik ke arah Jakarta maupun ke arah pusat kegiatan yang lain seperti Bekasi Timur. Lokasi lahan juga sudah memiliki sarana yang memadai seperti sekolah, rumah sakit serta sarana pelayanan umum.

### Saran

Penulis ingin memberikan saran melalui penelitian ini kepada para pihak yang terkait dengan lokasi tersebut dan pihak-pihak yang berwenang.

#### *Pengelola (PT Agung Graha Persada Utama)*

Sebagai Developer untuk mengembangkan lahan tersebut dengan daya tarik dan fasilitas yang dapat memenuhi kebutuhan penduduk sekitar dikarenakan di masa yang akan datang, lokasi lahan akan menjadi lebih mudah di akses sehingga dapat meningkatkan masyarakat yang ingin tinggal di dalam kawasan Grand Residence City, oleh karena itu dibutuhkan fasilitas-fasilitas pendukung yang dibutuhkan seperti supermarket untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.

#### *PEMDA*

Sebagai Pemerintah daerah agar dapat menata permukiman yang berada di pinggir jalan agar dapat melebarkan ROW jalan dikarenakan adanya rencana infrastruktur jalan tol yang dapat meningkatkan arus lalu lintas di sekitar lokasi lahan.

## REFERENSI

- H.Wurtzebach, C., dan Miles, M. E. (1991). *Modern Real Estate*. New York: Jhon Wiley.  
Kodoatie, R. J. (2005). Pengantar manajemen infrastruktur. *Yogyakarta: Pustaka Pelajar*.