

## PERUMAHAN SERDANG ASRI : PELOPOR HUNIAN DI CITRA RAYA TAHUN 1998

Lewi Ebenezer Hasugian<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Program Studi Pendidikan Sejarah

Fakultas Keguruan dan Ilmu Pendidikan

Universitas Sultan Ageng Tirtayasa

\*Corresponding author : [2288230058@untirta.ac.id](mailto:2288230058@untirta.ac.id)

### Abstrak

Citra raya dibuat selayaknya kota baru di kabupaten Tangerang, Provinsi Banten. Kawasan ini banyak sekali terdapat perumahan atau pemukiman yang menjadi tempat tinggal banyak orang, banyaknya perumahan berjalan beriringan dengan pembangunan fasilitas masyarakat yang semakin memadai. Fasilitas yang tergolong cukup lengkap dan jarak yang tidak terlalu jauh dengan perumahan atau pemukiman di citra raya membuat banyak orang tertarik untuk tinggal di kawasan citra raya. Di masa sekarang ini harga properti di kawasan citra raya tergolong cukup mahal karena fasilitas yang sudah lengkap sehingga kawasan ini cukup menarik bagi para investor membangun perumahan di kawasan citra raya. Di awal pembangunan kawasan citra raya memang sudah direncanakan banyak membangun perumahan atau pemukiman di daerah ini. Artikel ini akan banyak membahas perumahan di kawasan citra raya terutama perumahan pertama yang dibangun beriringan dengan pembangunan kawasan citra raya. Perumahan pertama tersebut bernama perumahan Serdang Asri yang terdiri dari tiga perumahan yaitu : Perumahan Serdang Asri 1, Perumahan Serdang Asri 2, dan Perumahan Serdang Asri 3. Perumahan-perumahan tersebut menjadi pelopor hunian di kawasan Citra Raya sebelum masifnya pembangunan perumahan di kawasan Citra Raya seperti kondisi saat ini.

**Kata Kunci :** Perumahan, Citra raya, Serdang asri

### Abstract

*The image of Raya is made like a new city in Tangerang Regency, Banten Province. In this area, there are a lot of housing or settlements that are where many people live, the number of housing goes hand in hand with the construction of increasingly adequate community facilities. The facilities that are quite complete and the distance is not too far from housing or settlements in Citra Raya make many people interested in living in the Citra Raya area. Nowadays, property prices in the Citra Raya area are quite expensive because of the complete facilities so that this area is quite attractive for investors to build housing in the Citra Raya area. At the beginning of the construction of the Citra Raya area, it was planned to build a lot of housing or settlements in this area. This article will discuss a lot of housing in the Citra Raya area, especially the first housing that was built in tandem with the development of the Citra Raya area. The first housing is called Serdang Asri housing which consists of three housing estates, namely: Serdang Asri 1 Housing, Serdang Asri 2 Housing, and Serdang Asri 3 Housing. These housings became the pioneers of housing in the Citra Raya area before the massive housing development in the Citra Raya area as it is today.*

**Keywords:** Housing, Citra raya, Serdang asri

### PENDAHULUAN

Setiap manusia dimanapun berada membutuhkan tempat untuk tinggal yang disebut rumah. Rumah berfungsi sebagai tempat untuk melepaskan lelah, tempat bergaul dan membina rasa kekeluargaan diantara anggota keluarga, tempat berlindung dan menyimpan barang berharga, dan rumah juga merupakan status lambang sosial. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan yaitu kelengkapan dasar fisik lingkungan, misalnya penyediaan air minum, pembuangan sampah, listrik, telepon, jalan, yang memungkinkan lingkungan pemukiman berfungsi sebagaimana mestinya dan sarana lingkungan yaitu fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan serta

pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya, seperti fasilitas taman bermain, olahraga, pendidikan, pertokoan, sarana perhubungan, keamanan, serta fasilitas umum lainnya. Prasarana lingkungan pemukiman adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan pemukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Prasarana utama meliputi jaringan jalan, jaringan pembuangan air limbah dan sampah, jaringan pematusan air hujan, jaringan pengadaan air bersih, jaringan listrik, telepon, gas, dan sebagainya.

Jaringan primer prasarana lingkungan adalah jaringan utama yang menghubungkan antara kawasan pemukiman atau antara kawasan pemukiman dengan kawasan lainnya. Jaringan sekunder prasarana lingkungan adalah jaringan cabang dari jaringan primer yang melayani kebutuhan di dalam satu satuan lingkungan pemukiman. Sarana lingkungan pemukiman adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya. Contoh sarana lingkungan pemukiman adalah fasilitas pusat perbelanjaan, pelayanan umum, pendidikan dan kesehatan, tempat peribadatan, rekreasi dan olahraga, pertamanan, pemakaman. Selanjutnya istilah utilitas umum mengacu pada sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan pemukiman, meliputi jaringan air bersih, listrik, telepon, gas, transportasi, dan pemadam kebakaran. Utilitas umum membutuhkan pengelolaan profesional dan berkelanjutan oleh suatu badan usaha. Begitupula dengan kawasan Citra Raya yang memiliki banyak perumahan dengan berbagai fasilitas didalamnya.

## **KETERBARUAN (NOVELTY) DAN KESENJANGAN PENELITIAN (GAP PENELITIAN)**

Penelitian ini adalah hal yang baru di kawasan Citra Raya karena cukup sedikit yang membahas perumahan-perumahan di kawasan Citra Raya. Fokus penulisan dalam artikel ini bertujuan untuk membahas perumahan serdang asri di kawasan Citra Raya yang menjadi pelopor hunian atau perumahan pertama di kawasan Citra Raya. Sebelum banyaknya pembangunan perumahan dan fasilitas di kawasan Citra Raya dan perumahan serdang asri adalah perumahan yang dibangun beriringan dengan pembangunan kota baru di kabupaten Tangerang yaitu kawasan Citra Raya.

## **RUMUSAN MASALAH**

Penelitian ini akan banyak menjawab pertanyaan-pertanyaan seputar kawasan Citra Raya di Kabupaten Tangerang dan memberikan warna baru dalam penelitian sejarah.

Pertanyaan-pertanyaan tersebut meliputi :

1. Apa itu kawasan Citra Raya ?
2. Perumahan apa yang pertama di kawasan Citra Raya ?
3. Dimana letak perumahan serdang asri ?
4. Kapan didirikan perumahan Serdang Asri ?
5. Bagaimana keadaan perumahan Serdang Asri di masa sekarang ?

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini berjudul "Perumahan Serdang Asri : Pelopor Hunian Di Citra Raya Tahun 1998". Penelitian banyak bersumber dengan buku, jurnal, artikel, dan proses wawancara dengan penghuni pertama di perumahan Serdang Asri. Semua data yang didapatkan akan di kritisi agar menjadi sumber yang valid sesuai dengan metodologi penelitian sejarah itu sendiri.

Penulis menganggap bahwa metodologi penelitian sejarah merupakan metode yang paling cocok untuk penelitian sejarah karena semua sumber diperiksa kembali dan interpretasi atau penafsiran sesuai dengan sumber serta yang terakhir adalah historiografi yaitu penulisan sejarah secara kronologis.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Cikal Bakal Pembangunan Kawasan Citra Raya

Lahan di pusat kota yang semakin terbatas dan mahal telah mendorong para pengembang untuk mengembangkan kawasan perumahan di pinggiran kota (periphery). Beberapa kawasan perumahan baru ini memiliki skala pembangunan yang besar sehingga sering disebut sebagai kota baru atau kota mandiri. Sejak tahun 1980-an, pengembang telah mulai membangun kota-kota baru yang tersebar di daerah Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi. Salah satu kota baru yang menonjol adalah Citra Raya, yang telah dikembangkan sejak tahun 1994 oleh Ciputra Group. Proyek ini mencakup lahan seluas 2.760 hektar dengan beragam tipe hunian dan area komersial.

Citra Raya telah mengalami pertumbuhan yang pesat, dengan 51 kluster perumahan yang menampung lebih dari 65 ribu jiwa. Menurut Kuswartojo (2010), penting bagi perumahan skala besar untuk memenuhi kebutuhan pelayanan penghuninya dengan menyediakan prasarana, utilitas, fasilitas sosial, dan fasilitas umum yang memadai sesuai dengan jumlah penduduk yang ditampung. Kehadiran fasilitas yang beragam dan lengkap juga dapat menjadi daya tarik tersendiri bagi konsumen untuk membeli produk perumahan di suatu kota baru.

Citra Raya merupakan the largest integrated township development yang dikembangkan oleh Ciputra Group. Proyek terbesar Ciputra Group ini memiliki gerbang masuk utama yang besar dan megah yang disebut sebagai icon of the region. Ikon ini sangat istimewa dan menjadi ciri khas karena dari 100 lebih proyek Ciputra Group, hanya ada 2 di Indonesia, salah satunya yaitu di Citra Raya, dan satu lagi di Citra Indah City. Di setiap bundaran tersebut terdapat patung besar yang menjadi ciri khas Citra Raya sebagai kota seni. Aksesibilitas menuju ke Citra Raya sangat baik karena dekat dengan 3 exit Tol Jakarta-Tangerang, yaitu exit Bitung, exit Cikupa, dan exit Balaraja Timur. Ketiga exit tol ini terhubung dengan Jalan Raya Serang yang merupakan akses jalan utama menuju ke Citra Raya yang akan melewati gerbang utamanya. Lalu ke depannya terdapat tambahan 1 alternatif akses lagi, yaitu exit Tol Serpong-Balaraja (Serbaraja) yang berada persis di ujung selatan Citra Raya. Rencananya exit tol ini dapat digunakan pada tahun 2024.

Saat ini, Citra Raya memiliki berbagai fasilitas, namun penelitian ini akan fokus pada perumahan pertama di kawasan ini yang menjadi pelopor dari pembangunan perumahan dan fasilitas lainnya, seperti : fasilitas pendidikan, fasilitas peribadatan, fasilitas kesehatan, fasilitas komersial, dan fasilitas olahraga/rekreasi. Menurut Sujarto (1995), terdapat lima elemen pembentuk ruang kota, yaitu wisma (lingkungan hunian), karya (tempat bekerja), marga (infrastruktur jalan), suka (tempat rekreasi), dan penyempurna (fasilitas perkotaan). Perumahan dan fasilitas merupakan dua dari lima elemen pembentuk kota yang saling terkait satu sama lain. Penambahan perumahan harus diimbangi dengan penambahan fasilitas, begitu pula sebaliknya. Dengan menyediakan fasilitas yang lengkap, diharapkan penghuni di dalam kota baru tidak perlu pergi keluar untuk memenuhi kebutuhannya.

### B. Perumahan Dan Pemukiman Bagi Masyarakat

Satu bidang dimana selalu ada kekurangan baik di negara maju maupun berkembang yang diakibatkan tekanan penduduk ialah bidang perumahan dan permukiman. Sebagian besar permintaan akan perumahan berasal dari berjuta-juta migran luar kota yang datang berbondong-bondong. Secara nasional kebutuhan perumahan relatif besar, meliputi : kebutuhan rumah yang belum terpenuhi (backlog) sekitar 4,3 juta unit; pertumbuhan kebutuhan rumah baru setiap tahunnya sekitar 800 ribu unit; serta kebutuhan peningkatan kualitas perumahan yang tidak memenuhi persyaratan layak huni sekitar 13 juta unit rumah (Menkimpraswil, 2002).

Kondisi di atas jelas menimbulkan permasalahan lingkungan, khususnya pusat kota (inner-city) dimana akan tercipta kawasan dan lingkungan kumuh (sick districts and neighborhoods) yang dapat diindikasikan dengan munculnya permukiman kumuh dan liar (slum dan squatters), kematian dan kerusakan kawasan bersejarah, kesemrawutan dan kemacetan lalu lintas (traffic congestion), kerusakan kawasan tepian air, bantaran sungai

dan tepian laut, kekacauan ruang-ruang publik (public domain, public space, public easement), lingkungan pedestrian, isi dan arti komunitas, ketidak sinambungan ekologi kota serta ketidak-seragaman morfologi dan tipologi kota.

Sementara berdasarkan UU No.4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman serta Keputusan Menteri Kimpraswil Nomor: 327/KPTS/M/2002 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota/Rencana Umum Tata Ruang Kawasan Perkotaan, pemanfaatan ruang haruslah disusun untuk menjaga keserasian pembangunan antar sektor dalam kerangka pengendalian program-program pembangunan perkotaan jangka panjang. Dua hal pokok yang menjadi azas pemanfaatan ruang di perkotaan Indonesia yakni yang pertama, adanya tiga unsur penting manusia beserta aktivitasnya, lingkungan alam sebagai tempat dan pemanfaatan ruang oleh manusia dilingkungan alam tersebut.

Ketiga unsur ini merupakan satu kesatuan yang saling berkaitan dan berada dalam keseimbangan sehingga aktivitas manusia dalam pemenuhan kebutuhan hidupnya harus memperhatikan daya dukung lingkungannya yang berorientasi pada kehidupan yang berkelanjutan. Kedua, proses pemanfaatan ruang harus bersifat terbuka, berkeadilan, memiliki perlindungan hukum dan mampu memenuhi kepentingan semua pihak secara terpadu, berdayaguna dan serasi. Paradigma baru perancangan kota tersebut harus mempertimbangkan aspek globalisasi, desentralisasi, demokratisasi dan sistem pemerintahan. Dengan memperhatikan aspek-aspek tersebut diharapkan di satu sisi, pengambil kebijakan dalam hal ini Pemerintah Daerah dapat menjadi Good Urban Governance yang berarti aparat dapat merespon berbagai permasalahan pembangunan kawasan perkotaan secara efektif dan akuntabel bersama-sama unsur masyarakat.

Melalui mekanisme Good Governance akan terjadi proses "co-guiding, co-steering dan co-managing" dari ketiga stakeholder utama, yaitu Pemerintah Daerah, sektor swasta dan masyarakat. Dengan demikian kondisi ini akan membentuk "sense of belongingness" dari masyarakat atas kebijakan-kebijakan publik dan lingkungannya. Untuk itu pembangunan perumahan di kawasan Citra Raya diharapkan menjadi solusi dari permasalahan tersebut.

### **C. Perumahan Serdang Asri Yang Menjadi Pelopor Hunian Di Citra Raya**

Perumahan Serdang Asri sejatinya memiliki jarak yang cukup jauh sekitar 7 km jika kita bandingkan dengan gerbang dari kawasan Citra Raya. Pembangunan perumahan Serdang asri memiliki sejarah yang cukup panjang, Perumahan ini mulai dibangun pada tahun 1996 sejalan dengan pemabangunan dari kawasan Citra Raya yaitu tahun 1994. Namun, dibukanya perumahan ini atau resmi hadir di kawasan Citra Raya yaitu pada tahun 1998. Perumahan Serdang asri ini terdiri dari tiga perumahan yaitu : Perumahan Serdang Asri 1, Perumahan Serdang Asri 2, dan Perumahan Serdang Asri 3. Ketiga perumahan tersebut dibangun secara bersamaan oleh Ciputra Group yang merupakan induk perusahaan yang menangani kawasan Citra Raya.

Perumahan Serdang Asri ini terbagi oleh dua desa yang berbeda dimana untuk perumahan Serdang Asri 1 dan perumahan Serdang Asri 2 berada di Desa Panongan sedangkan perumahan Serdang asri berada di Desa Ciakar. Desa Panongan adalah desa yang berada di kawasan jantung dari kecamatan panongan sedangkan Desa Ciakar merupakan salah satu dari empat kampung/kejaroan (Cipari, Ciakar, Cukanggalih, dan Tarisi) dengan kultur Sunda Tangerang yang terletak di desa Ciakar, kecamatan Panongan.

Tujuan dari pembangunan perumahan Serdang Asri ini memang untuk menyediakan tempat tinggal yang nyaman dan aman bagi masyarakat di daerah tersebut. Selain itu, pembangunan perumahan ini juga disertai dengan pembangunan fasilitas penunjang di sekitarnya seperti: Sekolah, Rumah Ibadah, Rumah Sakit, Supermarket, dan lain sebagainya. Perumahan Serdang Asri termasuk perumahan yang tergolong untuk masyarakat kaum menengah dapat dilihat dari Tipe rumah didalamnya.

Perumahan Serdang Asri ini disebut sebagai pelopor hunian di kawasan Citra Raya karena menjadi perumahan pertama di kawasan sebelum banyaknya perumahan lain bermunculan di kawasan Citra Raya. Menurut hasil wawancara yang saya dapatkan

dengan Pak Nurhadi yang menjadi salah-satu orang yang tinggal di perumahan serdang Asri 3 disaat perumahan tersebut baru diresmikan. Bahwa, disaat pertama kali dibuka perumahan ini belum terlalu banyak penghuni dan tidak sama seperti saat ini. Di awal pembelian beliau memang mengincar rumah yang paling pojok agar lebih tenang dalam kehidupan sehari-hari. Pada tahun 1998 dimana ia membeli rumah tersebut, harga dari rumah tersebut masih kisaran 6 juta yang jika dibandingkan harga sekarang sudah cukup melonjak tinggi.

Ciri khas dari perumahan lama di kawasan Citra Raya ini dapat kita lihat dari fasilitas didalam perumahan tersebut seperti adanya taman bermain, ukuran rumah yang cukup luas, lapangan yang tersedia, jalan utama yang cukup besar ukurannya, dan jalan di gang-gang perumahan tidak terlalu sempit sehingga memudahkan penghuni melakukan kegiatannya sehari-hari. Meski terletak di ujung dari kawasan Citra Raya, Perumahan Serdang Asri memiliki akses yang mudah dan jarak yang dekat dengan berbagai fasilitas yang ada di kawasan Citra Raya.

#### **D. Periode Perkembangan Kawasan Citra Raya**

Perkembangan Citra Raya dapat dikelompokkan ke dalam tiga periode. Pada periode 1 (1994- 2003), Ciputra Group berfokus pada pembangunan hunian kelas menengah ke bawah serta penyediaan fasilitas dasar kota. Hunian kelas bawah yang dibangun sebagian besar merupakan rumah BTN (Bank Tabungan Negara), yaitu Serdang Asri, Mekar Asri, dan Mulya Asri. Penamaan cluster pada periode ini memiliki ciri khas, yaitu menggunakan nama "taman" dan "graha". Perumahan kelas menengah menggunakan nama "taman", sedangkan nama "graha" untuk perumahan kelas bawah. Selain itu, penamaan jalan di dalam cluster juga unik karena berkaitan dengan musik, seperti Jalan Cello, Jalan Dawai, Jalan Flute, Jalan Harpa, Jalan Irama, dan Jalan Kolintang. Berbagai jenis fasilitas telah dibangun pada periode ini, mulai dari fasilitas pendidikan, peribadatan, kesehatan, komersial, dan olahraga. Ciputra Group belum terlalu berfokus pada pembangunan komersial skala besar sehingga fasilitas komersial yang dibangun masih berupa ruko saja untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari penghuni Citra Raya.

Lalu dalam periode 2 (2004-2012), perumahan yang dibangun sebagian besar masih untuk kelas menengah dan bawah. Konsep perumahan juga masih sama yaitu berupa cluster, namun untuk penamaan cluster dan jalan di dalamnya mulai menggunakan istilah asing. Fasilitas yang dibangun pada periode ini semakin beragam dan memiliki skala pelayanan yang lebih luas, seperti Ciputra Hospital, World of Wonder, dan Water World. Pada periode sebelumnya Ciputra Group hanya membangun ruko sebagai fasilitas komersial, namun di periode ini dibangun juga pasar modern, pusat otomotif, dan pusat makanan (food court). Selain menyediakan berbagai fasilitas di atas, Ciputra Group juga mengembangkan area unggulan atau central business district (CBD) yang akan menjadi pusat bisnis dan investasi baru di Citra Raya. Ada dua CBD yang dikembangkan pada periode ini, yaitu CBD pertama yang berada di area bundaran 1 dan CBD kedua yang berada di area bundaran 3.

Selanjutnya pada periode 3 (2013-2019), Ciputra Group banyak membangun perumahan kelas atas serta fasilitas berskala besar. Jika pada dua periode sebelumnya konsep perumahan berupa cluster, pada periode ini konsepnya menjadi mega cluster dimana di dalamnya terdiri dari beberapa cluster kecil dan fasilitas pelengkap lainnya. Terdapat empat mega cluster yang dikembangkan, yaitu Ecopolis, Garden Ville, Villaggio, dan Lugano Lake Park. Konsep ini memiliki beberapa keuntungan, salah satunya adalah perumahan dan fasilitas di dalamnya dapat terintegrasi dengan lebih baik. Selain itu, pengembang juga dapat menghemat pembangunan fasilitas, misalnya satu unit club house dapat digunakan oleh semua penghuni di dalam mega cluster tersebut. Hal ini dapat dilihat pada pengembangan Ecopolis dan Garden Ville. Pada periode ini Ciputra Group banyak mengembangkan fasilitas komersial untuk menunjang kebutuhan penghuni serta kegiatan bisnis di Citra Raya. Setelah sukses mengembangkan dua CBD sebelumnya, pada periode 3 ini Ciputra Group mengembangkan CBD ketiga Citra Raya yang fokus utamanya adalah

pembangunan pusat perbelanjaan. Hal ini dimaksudkan untuk menjadi pemicu pembangunan fasilitas lain di sekitarnya.

Pembangunan fasilitas seperti CBD diperkirakan akan menjadi destinasi bisnis dan investasi baru sekaligus mendorong peningkatan harga tanah di Citra Raya. Pembangunan CBD ketiga sudah dimulai saat groundbreaking pembangunan Mall Ciputra pada Oktober 2017 yang lalu. Pengembangan Citra Raya ke depannya akan mengarah ke selatan dan semakin dekat dengan rencana Jalan Tol Serbaraja (Serpong – Balaraja). Jalan tol sepanjang 38 kilometer ini rencananya akan mulai beroperasi pada tahun 2024. Lokasinya berada tepat di ujung selatan Citra Raya dan akan terdapat satu exit tol di sana. Hal ini menjadi peluang baik untuk menaikkan nilai investasi di Citra Raya, semakin ke arah selatan berarti semakin dekat dengan Jakarta sehingga nilai investasi juga akan semakin tinggi.

## **E. Citra Raya Dan Perumahan Serdang Asri Masa Sekarang**

Kawasan Citra Raya saat ini menjadi layaknya kawasan modern dan sudah memiliki banyak perumahan dari kelas bawah sampai pada perumahan kelas elit dan mewah. Citra Raya telah mengembangkan 51 cluster atau perumahan sampai dengan saat ini, 49 cluster di antaranya telah dihuni dan 2 cluster lainnya sedang dalam tahap pemasaran dan pembangunan, yaitu Lugano Lake Park (Certara Park dan Carona Park) dan The Trees (Pine Tree). Hunian yang dibangun sebagian besar merupakan hunian tapak, sedangkan untuk hunian vertikal saat ini hanya ada satu produk apartemen, yaitu EcoHome.

komposisi perumahan di Citra Raya saat ini adalah 9,32% hunian kelas atas, 29,46% hunian kelas menengah, dan 61,22% hunian kelas bawah. Ciputra Group sepertinya masih mengikuti kebijakan hunian berimbang yang lama, yaitu yang ditetapkan dalam Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, dan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 648-384 Tahun 1992, Nomor 739/KPTS/1992, dan Nomor 09/KPTS/1992 tentang Pedoman Pembangunan Perumahan dan Permukiman dengan Lingkungan Hunian Berimbang dimana komposisi antara rumah mewah, rumah menengah, dan rumah sederhana adalah 1 : 3 : 6 atau 10% : 30% : 60%. Jika dibandingkan dengan aturan ini, maka komposisi hunian yang ada di Citra Raya sudah sangat mendekati. Kebijakan mengenai hunian berimbang yang saat ini berlaku adalah berdasarkan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat (Permenpera) Nomor 10 Tahun 2012 dengan perbandingan antara rumah mewah, rumah menengah, dan rumah sederhana adalah 1 : 2 : 3 atau 16,67% : 33,33% : 50%. Jika mengacu pada aturan ini, maka Ciputra Group dapat membangun 2.590 unit hunian kelas atas dan 2.651 unit hunian kelas menengah tanpa harus membangun hunian kelas bawah lagi dalam beberapa waktu ke depan.

Perumahan Serdang Asri di masa sekarang masih tetap menarik bagi masyarakat yang mencari hunian baru karena letaknya cukup strategis dengan fasilitas yang ada. Namun, untuk soal harga di perumahan ini sudah cukup melonjak tinggi karena banyaknya pembangunan seperti mall dan lainnya dimana letaknya cukup dekat. Perumahan Serdang Asri untuk saat ini sudah cukup padat dengan tingkat keterisian cukup tinggi meski masih ada terdapat rumah kosong atau tanah yang masih diperjual-belikan.

## **PENUTUP**

Citra Raya, sebagai salah satu kawasan kota mandiri terbesar yang dikembangkan oleh Ciputra Group, telah menunjukkan perkembangan yang signifikan sejak awal pembangunannya pada tahun 1994. Keberhasilan kawasan ini tidak hanya terletak pada skala pembangunan yang besar, tetapi juga pada penyediaan fasilitas yang lengkap dan terpadu untuk penghuninya. Dari periode pertama yang fokus pada pembangunan hunian kelas menengah ke bawah hingga periode ketiga yang mengedepankan hunian kelas atas dan fasilitas berskala besar, Citra Raya telah berhasil menarik minat banyak penduduk untuk menetap.

Perumahan Serdang Asri, sebagai pelopor hunian di kawasan ini, juga memainkan peran penting dalam pengembangan Citra Raya. Dengan fasilitas penunjang yang memadai dan lokasi strategis, Serdang Asri menjadi contoh sukses dari konsep perumahan yang

mengintegrasikan hunian dengan fasilitas kota yang lengkap. Meskipun harga properti telah meningkat seiring dengan perkembangan kawasan, Serdang Asri tetap menjadi pilihan yang menarik bagi masyarakat yang mencari hunian nyaman di kawasan Citra Raya.

Ke depan, dengan rencana pengembangan lebih lanjut seperti pembukaan exit Tol Serbaraja dan pembangunan fasilitas komersial baru, nilai investasi di Citra Raya diperkirakan akan terus meningkat. Pendekatan yang terintegrasi dalam pengembangan hunian dan fasilitas di Citra Raya tidak hanya memenuhi kebutuhan dasar penghuninya tetapi juga mendorong pertumbuhan ekonomi lokal dan menciptakan lingkungan hidup yang berkelanjutan.

Citra Raya menjadi contoh bagaimana perencanaan kota yang baik, dengan memperhatikan keseimbangan antara hunian, fasilitas, dan daya dukung lingkungan, dapat menciptakan kawasan yang nyaman, modern, dan menarik bagi penduduk. Dengan komitmen yang kuat dari Ciputra Group dan dukungan dari pemerintah serta masyarakat, Citra Raya diharapkan terus berkembang dan memberikan kontribusi positif bagi pembangunan perkotaan di Indonesia.

## DAFTAR PUSTAKA

### Sumber Jurnal :

Effendi, Fredrick dkk. 2020. "Studi Perkembangan dan Penyediaan Fasilitas di Citra Raya".

Jakarta : *Jurnal Stupa Vol 2 No. 2*

Darojat, Ilma. 2023. "Analisis Pengaruh Daya Tarik Wisata dan Kualitas Pelayanan Terhadap

Minat Berkunjung Ulang Dengan Kepuasan Pengunjung Sebagai Variabel Intervening". Tangerang : *Dynamic Management Journal Vol 5 No. 1*

Soesilowaty, ETTY. 2007. "Kebijakan Perumahan dan Permukiman Bagi Masyarakat Urban".

Semarang : *Jurnal Ekonomi dan Manajemen Vol 16 No1*

Keman, Soedjajadi. 2005. "Kesehatan Perumahan dan Lingkungan Pemukiman". Surabaya :

*Jurnal Kesehatan Lingkungan Vol 2 No. 1*

Diartika, Firda dkk. 2021. "Program Pembangunan Kawasan Pedesaan : Strategi Pengembangan Desa Berbasis Keterkaitan Desa-Kota". Yogyakarta : *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota Vol 17 No. 4*

Soenarjo, Hady. 2021. "Ruang Edukasi Warga Sebagai Inisiasi Awal Pemberdayaan Kampung Ciakar Yang Berkelanjutan" Tangerang : *Jurnal Strategi Desain dan Inovasi Sosial Vol 2 No. 2*

Sidik, Achmad dkk. "Perancangan Sistem Informasi Penjualan Perumahan Citra Raya".

Tangerang : *Jurnal Sisfotek Global Vol 7 No. 1*

### Sumber Buku :

Santoso, Dr. Urip. 2014. "Hukum Perumahan". Jakarta : *Prenada Media Group*

### Sumber Artikel :

Paroki Citra Raya.org : <https://parokicitraraya.org/2019/10/19/berhikmat-dalam-kebhinekaan-pesta-nama-lingk-sto-lukas-penginjil-serdang-asri-1-3-wil-citra-3/>

Desa Panongan : [Sejarah dan Legenda Desa - Desa Panongan \(panongan-panongan.desa.id\)](http://Sejarah dan Legenda Desa - Desa Panongan (panongan-panongan.desa.id))

### Sumber Wawancara :

No	Nama	Status Sosial
1	Pak Nurhadi	Penghuni Awal Perumahan Serdang Asri