



Segregasi Spasial Perumahan Skala Besar: Studi Kasus Kota Baru Kota Harapan Indah (KHI) Bekasi

Rendy Adriyan Diningrat¹

[Diterima: 5 Februari 2014; disetujui dalam bentuk akhir: 7 Januari 2015]

Abstrak. Pembangunan kota baru di Indonesia memiliki tren untuk menyediakan perumahan eksklusif yang menyebabkan segregasi spasial. Artikel ini mendeskripsikan fenomena tersebut di Kota Harapan Indah, yakni salah satu kota baru di kawasan Metropolitan Jakarta. Dengan menggunakan pendekatan deduktif-kualitatif, tulisan ini menunjukkan bagaimana segregasi spasial tersebut terjadi dalam dua bentuk, yakni (1) segregasi spasial antara kota baru dengan wilayah sekitarnya dan (2) segregasi spasial antar kluster dalam kota baru. Kedua bentuk segregasi ini sebenarnya merupakan fenomena yang sengaja didesain oleh pengembang perumahan untuk mewadahi keinginan penduduk kelas menengah ke atas dalam rangka mengeksklusifkan diri. Artikel ini pun membuktikan bahwa segregasi fisik beresiko menggagalkan ikhtiar kota baru untuk meningkatkan hubungan kekerabatan antar penduduknya.

Kata kunci. Segregasi spasial, kota baru, perumahan, Bekasi

[Received: February 5, 2014; accepted in final version: January 7, 2015]

Abstract. New town development in Indonesia has a trend to encourage exclusive housing which reinforce the spatial segregation. This article describes how that phenomenon happened in Kota Harapan Indah (KHI), one of the self-sufficient new towns in Jakarta Metropolitan Area. Using the deductive-qualitative approach, this article shows that the spatial segregation occurs in two ways, which are (1) the spatial segregation between new town and the surrounding areas; and (2) the spatial segregation within clusters in the new town. Both forms of segregation are actually a phenomenon that is deliberately designed by the housing developer to accommodate the desire of the upper-middle class to become more exclusive. This study also shown that physical segregation can hinder to the initiative of new town development to improve the kinship between their residences.

Keywords. Spatial segregation, new town, housing, Bekasi

Pendahuluan

Pertambahan penduduk yang terjadi di kota-kota besar di Indonesia memiliki konsekuensi logis terhadap peningkatan kebutuhan ruang untuk bermukim. Menurut Sujarto (1995), ada tiga strategi yang dapat dilakukan untuk mengatasi fenomena tersebut, yakni intensifikasi kota, ekstensifikasi kota, dan pembangunan kota baru (*new town*). Dari ketiga strategi ini, pembangunan kota baru dianggap sebagai strategi yang paling baik untuk memenuhi kebutuhan

¹ Magister Perencanaan Kota dan Daerah, Universitas Gadjah Mada, Jl. Grafika, Yogyakarta 55281, Tel.: (0274) 580095; Fax: (0274) 580852, E-mail: ra.diningrat@yahoo.co.id

ruang kota karena sifatnya yang relatif mandiri dan mampu mengoptimalkan aktivitas bermukim bagi para penghuninya.

Pada prinsipnya, pembangunan kota baru ditujukan untuk meringankan beban kota induk melalui desentralisasi penduduk, distribusi peluang usaha, dan juga penyediaan infrastruktur hunian (Golany, 1976; Budiharjo dan Sujarto 1999). Di Indonesia, pembangunan kota baru sangat mungkin dilakukan oleh pengembang perumahan swasta (*developer*) yang mampu mengakuisisi lahan-lahan perawan dalam jumlah yang besar. Pembangunan kota baru umumnya dilakukan di atas tanah seluas 200-6000 hektar, baik di area yang menyatu dengan bagian kota (*new town in town*), pinggiran kota (*satellite city*), maupun terpisah jauh dari kota induknya (*self-sufficient new town*).

Dari segi pemasaran, bentuk promosi perumahan kota baru semakin menunjukkan tawarannya pada penyediaan lingkungan hunian yang modern dan eksklusif. Pemberian kata “kota baru” seringkali digunakan pengembang untuk membangun sebuah identitas area bermukim yang aman dan sesuai dengan gaya hidup yang ideal. Para pengembang pun berlomba-lomba memanfaatkan berbagai media publik untuk mempromosikan propertinya sebagai aset investasi. Tawaran-tawaran semacam ini sebenarnya tidak terlepas dari motivasi pengembang yang menangkap tingginya permintaan pasar, terutama dari masyarakat kelas ekonomi menengah ke atas.

Citra pengembangan kota baru yang semakin menonjolkan eksklusivitasnya, di satu sisi menimbulkan permasalahan serius berupa segregasi spasial. Menurut Greenstein, dkk. (2010) segregasi spasial yang terjadi di perumahan skala besar merupakan refleksi dari kesenjangan kondisi sosial-ekonomi masyarakat yang didukung oleh penyediaan perumahan sesuai permintaan pasar. Segregasi spasial sebagaimana dikemukakan Firman (2004), dapat ditunjukkan ke dalam tiga bentuk, yaitu (1) segregasi spasial antara perumahan skala besar dengan lingkungan permukiman di sekitarnya; (2) segregasi spasial antar kluster di dalam perumahan skala besar; dan (3) segregasi spasial oleh perbedaan pengelolaan sistem perumahan. Fenomena semacam ini mampu memicu hadirnya permasalahan-permasalahan sosial seperti marginalisasi kaum ekonomi rentan, kriminalitas, dan hilangnya kepekaan sosial.

Atas dasar itulah, tulisan ini akan mengungkapkan bagaimana segregasi spasial yang terjadi di dalam pengembangan perumahan skala besar. Tulisan ini berfokus pada kajian mengenai segregasi spasial yang tampak (*tangible*) melalui analisis kualitatif. Adapun objek studi yang digunakan dalam tulisan ini adalah Kota Harapan Indah (KHI) Bekasi. Pemilihan KHI sebagai objek penelitian didasari atas beberapa hal, yaitu:

1. KHI merupakan permukiman skala besar yang dikembangkan di atas tanah seluas 2.000 ha oleh PT. Hasana Damai Putra sejak tahun 1987. Dengan luas wilayah tersebut, KHI telah dapat digolongkan sebagai kota baru sebagaimana kriteria yang dijabarkan Sujarto (1995) dimana sebuah kota baru umumnya memiliki luas minimal 1200 ha dan dihuni 35-100 ribu jiwa. Secara administratif, KHI terletak di dua kecamatan yang berbeda yakni Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi dan juga Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi. Hingga tahun 2014, PT. Hasana Damai Putra mengklaim kota baru KHI telah dihuni oleh lebih dari 25.000 kepala keluarga atau sekitar 125 ribu jiwa (Damai Putra Group, 2013).
2. KHI dibangun sebagai kota baru yang memiliki infrastruktur serba lengkap. Kelengkapan infrastruktur KHI, beberapa diantaranya meliputi hunian dengan tipe dan harga yang beragam; kawasan sentra bisnis dan niaga seperti sentra bisnis, niaga, dan perbankan Boulevard Hijau, sentra bisnis Mega Boulevard, sentra handphone, serta sentra otomotif;

fasilitas umum dan fasilitas sosial seperti Rumah Sakit Citra Harapan, Global Insani *Islamic School*, Sekolah Terpadu BPK Penabur, terminal bus lintas kota seperti bus DAMRI, Harapan Indah *Club*, lapangan futsal Harapan Indah, lapangan tennis Boulevard Hijau, danau buatan, serta taman kuliner Mali-Melo

3. Orientasi pengembangan KHI secara eksplisit menawarkan lingkungan hunian yang modern, aman, dan eksklusif. Hingga tahun 2013, KHI telah menyediakan hunian bagi lebih dari 60.000 KK melalui 6 perumahan kluster dan 1 perumahan non kluster. Tiap-tiap kluster tersebut pun menawarkan tipe rumah dan fasilitas hunian yang berbeda-beda. Oleh karena pengembangan KHI yang memegang konsep kota baru modern, tentu memberikan pengaruh pada terbentuknya segregasi spasial dengan kawasan sekitarnya.



Gambar 1. Peta Orientasi Kota Harapan Indah (KHI) Bekasi
Sumber: Google Maps, diakses Desember 2014, diolah

Tinjauan Pustaka

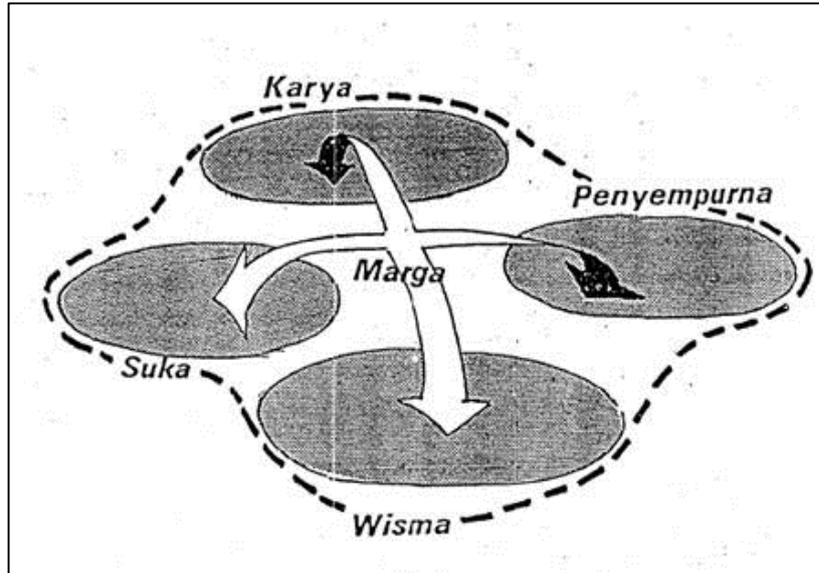
Definisi Kota Baru

Menurut Golany (1976), kota baru merupakan suatu area bermukim baru yang direncanakan untuk menciptakan kehidupan kota yang relatif mandiri (*self-contained*) melalui penyediaan ekonomi basis (*economic base*) bagi para penghuninya. Adapun kekuatan ekonomi tersebut, dijelaskan dalam uraian sebagai berikut:

“[...] a community’s economic base strongly influences its character: a community with diversified economic base has a wide range of socioeconomic groups and provides variety job opportunities. The degree of these two factors sets the degree of a community’s self containment.” (Golany, 1976: 2)

Memasuki abad ke-21, pembangunan kota baru dituntut untuk bisa mengurangi beban kota besar atas jumlah penduduk yang semakin meningkat. Hal ini dilakukan dengan cara mendistribusikan jumlah mereka ke dalam wilayah yang relatif baru guna mereduksi pergerakannya. Menurut Batudoka (2005), tujuan ini akan tercapai bila diiringi dengan ketersediaan infrastruktur bermukim dan juga peluang usaha bagi para penghuninya. Dengan demikian, kota baru dapat dipahami sebagai suatu proyek pengembangan permukiman yang

mampu menyediakan unsur-unsur perkotaan secara lengkap dan utuh, meliputi unsur perumahan, fasilitas sosial, fasilitas umum, perdagangan, dan juga industri.



Gambar 2. Unsur-unsur Permukiman Perkotaan

Sumber: Sujarto, 1995:284

Selanjutnya, pembangunan kota baru juga perlu memperhatikan aspek sosial dan juga kelestarian lingkungan (Budiharjo dan Hardjohubojo, 1993). Pengembangan kota baru harus bisa mewadahi keragaman penduduk dari golongan mana pun serta memperhatikan prinsip-prinsip keberlanjutan ekologi. Sujarto (1995) bahkan memaparkan beberapa tujuan pembangunan kota baru secara lebih rinci, yakni:

- a. Memperbesar kemampuan area perkotaan untuk menyediakan beragam jenis perumahan di tengah kebutuhannya yang terus meningkat.
- b. Mengembangkan permukiman berskala besar dengan ketersediaan infrastruktur yang serba lengkap.
- c. Memperkecil mobilitas penduduk ke kota yang lebih besar (kota induk).
- d. Menekan biaya pembangunan dari segi tanah perkotaan.
- e. Menciptakan penataan lingkungan yang lebih nyaman dan asri dibandingkan kota induk yang sudah padat.

Berdasarkan beberapa definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa kota baru merupakan suatu pengembangan area bermukim terpadu dengan kualifikasi setara 'kota' (Ogilvy, 1968; Golany, 1976; Budiharjo dan Hardjosubodjo, 1993; dan Sujarto, 1995). Bertolak dari prinsip dasar inilah, pembangunan kota baru seringkali dikaitkan dengan sifat kemandirian berdasarkan unsur-unsur permukiman yang ada di dalamnya. Adapun unsur-unsur permukiman tersebut, menurut Sujarto (1995) meliputi:

1. Fungsi wisma berupa tempat huni.

2. Fungsi karya berupa tempat kerja/ usaha
3. Fungsi suka berupa tempat rekreasi,
4. Fungsi penyempurna berupa fasilitas sosial dan fasilitas umum.
5. Fungsi marga berupa infrastruktur transportasi sebagai penghubung aksesibilitasnya.

Meski berbagai definisi kota baru menekankan aspek kemandirian sebagai suatu hal yang sentral, secara umum kota baru dibedakan menjadi dua kelompok, yakni kota baru mandiri dan juga kota baru penunjang. Menurut Sujarto (1995), kedua jenis kota baru ini dibedakan berdasarkan fungsi, peranan, dan juga tingkat perkembangannya, sebagaimana definisi berikut:

“Kota baru mandiri yaitu kota baru yang memenuhi berbagai kegiatan dan kelengkapan prasarana dan sarannya sendiri tanpa tergantung pada kota lain atau kota induk tertentu (self-sufficient). Pada kota jenis ini terdapat kegiatan kerja dan usaha serta pusat kegiatan pelayanan kota dimana sebagian besar penduduknya bekerja dan terpenuhi kebutuhannya. Sementara kota baru penunjang yaitu suatu kota baru yang secara fungsional mempunyai sifat ketergantungan kepada suatu kota induk tertentu dalam hal tempat bekerja dan pelayanan kebutuhan sebagian besar penduduknya.” (Sujarto, 1995: 370)

Di Indonesia, pengembangan kota baru mandiri antara lain seperti Bumi Serpong Damai (BSD City), Kota Tiga Raksa Tangerang, Lippo Cikarang, dan Kota Harapan Indah. Sementara kota baru penunjang seperti Sentul City, Galaxy City Bekasi, Perumahan Solo Baru dan Citraland Surabaya. Kategorisasi ini mungkin saja menimbulkan kerancuan (bias) karena kota baru mandiri di Indonesia justru mengalami ketergantungan dengan kota induknya (Diningrat, 2013). Selain itu, pemberian nama “kota” pada kota-kota baru yang dibangun oleh pengembang perumahan skala besar tidak bisa disederhanakan sebagai kota administratif menurut peraturan perundangan. Hal ini dikarenakan pemberian nama tersebut hanya sebatas klaim untuk meningkatkan citra perumahan skala besar yang serba komplis dalam rangka kepentingan bisnis para pengembang.

Trend Pengembangan Kota Baru

Di Indonesia, pembangunan kota baru sebenarnya telah disadari sejak era sebelum kolonial atau era sebelum tahun 1900. Secara runtut, Budiharjo dan Sujarto (1999) mengelompokkan trend perkembangan ini ke dalam empat evolusi besar pengembangan kota baru, yaitu (1) Era Pra Kolonial (sebelum tahun 1900); (2) Era Kolonial (tahun 1900-1950); (3) Era Kemerdekaan (tahun 1950-1980an); dan (4) Era Milenium (setelah tahun 1980-sekarang).

Menurut Budiharjo dan Sujarto (1999), di era sebelum 1900an, Indonesia masih terpisah sebagai negara-negara kerajaan sehingga orientasi pembangunan kota baru ditujukan untuk memperluas wilayah kekuasaan, seperti kota-kota yang dikuasai oleh kerajaan Majapahit dan Mataram kuno. Periode ini juga merupakan periode transisi masuknya VOC ke Indonesia, sehingga terbentuk pula kota-kota baru yang dikuasai oleh kolonial seperti Kota Sunda Kelapa tahun 1672 dan Semarang tahun 1708.

Selanjutnya adalah era kolonial (tahun 1900-1950an). Di era ini penguasaan wilayah oleh Belanda di sejumlah daerah menuntut pembentukan kota-kota baru untuk menjalankan fungsi administratif lokal. Pemikiran perencanaan kota modern pun mulai masuk di era ini terutama

atas pengaruh arsitek berkebangsaan Belanda yang terkenal pada masa itu, yakni Thomas Karsten yang mendesain beberapa kota-kota besar Indonesia seperti Bandung, Surabaya, dan Semarang. Pada masa ini, koloni yang mempekerjakan orang-orang pribumi Jawa di Pulau Sumatera juga membentuk kota-kota transmigrasi sebagaimana terjadi di Lampung pada tahun 1905 (Sujarto, 1995).

Memasuki tahun 1950-1980-an menjadi era transisi masa kolonial ke masa kemerdekaan. Di era ini, pengembangan kota baru berfokus pada penyelesaian permasalahan urbanisasi perkotaan dan pemerataan pembangunan desa-kota. Hadirnya undang-undang otonomi daerah memicu pemekaran wilayah di berbagai daerah seperti Palangkaraya, Banjarbaru, dan Cirebon. Di masa ini pun, telah hadir kota satelit Kebayoran Baru di Jakarta untuk memenuhi kekurangan rumah terutama bagi pegawai negeri.

Evolusi perkembangan kota baru di Era Milenium terjadi setelah tahun 1980-an. Awal era ini pengembangan kota baru mulai boleh diselenggarakan oleh pengembang swasta. Menurut Budiharjo dan Sujarto (1999) setidaknya terdapat tiga orientasi utama pengembangan kota baru di era ini, yaitu penanganan urbanisasi, pwnyediaan perumahan kota berwawasan lingkungan, dan pembukaan lapangan kerja.

Memasuki abad ke-21, orientasi pengembangan kota baru pun semakin bergeser pada penyediaan lingkungan hunian mewah, modern, dan eksklusif (Firman, 2003). Para pengembang kota baru berlomba-lomba menawarkan investasi di bidang properti sebagai investasi yang menjanjikan dengan keuntungan yang terus meroket. Pergeseran orientasi semacam ini dapat dilihat dari pengembangan beberapa kota baru di Indonesia seperti *BSD City*, *Sentul City*, Kota Harapan Indah (KHI), Kota Wisata, Pantai Indah Kapuk, Alam Sutera, Kota Baru Parahiangan, Perumahan Solo Baru, dan Perumahan Citraland Surabaya.

	Sebelum 1900	Awal abad 20	1950-an	Abad 21
Kondisi Umum	<ul style="list-style-type: none"> Masa kerajaan Mulai masuk VOC 	<ul style="list-style-type: none"> Masa Kolonial Mulai masuk pemikiran perencanaan modern 	<ul style="list-style-type: none"> Transisi masa kolonial ke masa kemerdekaan 	<ul style="list-style-type: none"> Kota baru modern oleh pihak swasta (pengembang)
Motivasi Pembangunan	<ul style="list-style-type: none"> Wilayah kekuasaan Wilayah pertahanan Penguasaan perkonomian 	<ul style="list-style-type: none"> Pengembangan pusat pemerintahan lokal Perbaikan kawasan permukiman kolonial Pengadministrasian perkebunan, pertambangan 	<ul style="list-style-type: none"> Pusat pemerintahan baru (pemekaran wilayah) Penyediaan perumahan akibat urbanisasi Pemerataan pembangunan desa-kota 	<ul style="list-style-type: none"> Penanganan urbanisasi Penyediaan perumahan kota berwawasan lingkungan Pembukaan lapangan kerja
Wujud	<ul style="list-style-type: none"> Masa Kerajaan: Mataram, Majapahit, Masa VOC: Sunda Kelapa (1672), Semarang (1708) 	<ul style="list-style-type: none"> Permukiman transmigrasi Lampung (1905) Bandung, Surabaya, Makasar 	<ul style="list-style-type: none"> Palangkaraya, Banjarbaru, Cirebon, Baleendah Kota Satelit Kebayoran Baru di Jakarta 	<ul style="list-style-type: none"> BSD City, Sentul City, KHI, Kota Wisata, Pantai Indah Kapuk, Alam Sutera, Kota Baru Parahiangan

Gambar 3. Tren Perkembangan Kota Baru di Indonesia

Sumber: Budiharjo dan Sujarto (1999) dengan modifikasi

Segregasi Spasial

Segregasi spasial pada hakikatnya merupakan pembentukan sekat-sekat ruang yang berasal dari manifestasi keragaman kondisi sosial-ekonomi penduduk saat ini dan mekanisme yang mempengaruhi perubahannya (Greenstein, dkk., 2010). Segregasi spasial yang terjadi di dalam pengembangan kota baru, menurut Leaf (1994) memicu penyekatan antar penghuni yang didasarkan pada kondisi sosial-ekonomi sehingga menghasilkan komunitas berpagar (*gated community*). Hal ini pun secara fisik dipaparkan melalui pernyataannya sebagai berikut:

"Number of the new towns basically designed as exclusive residential areas surrounded by wall, containing rows and clusters of houses along standardized automobile throughfares, resulting in a kind of 'gated communities' [...]"
(Leaf, 1994; hal. 34)

Selanjutnya, Greenstein, dkk., (2000) pun mengungkapkan segregasi spasial yang terjadi di dalam pengembangan perumahan skala besar sebagai akibat dari dinamika pasar berupa permintaan dan penawaran. Dalam konsep ini pengembang memegang sisi penawaran yang menangkap adanya permintaan penduduk tentang lingkungan hunian (perumahan) yang mewah, modern, dan eksklusif.

Selain itu, dengan perspektif berbeda, Kempen dan Ozukren (1998) menyoroti segregasi spasial sebagai fenomena yang wajar dalam pengembangan permukiman kota baru. Hal ini dikarenakan tidak semua penduduk kota memiliki kemampuan yang sama dalam berkompetisi terhadap penguasaan lahan. Perspektif semacam ini juga dikenal dengan istilah perspektif segregasi spasial tradisional (*traditional spatial segregation theory*).

Pandangan teoritis mengenai segregasi spasial juga dikenalkan Falah (1995) ke dalam tiga teori lain, yakni:

- a. Teori kelas (*class theory*). Teori ini mengungkapkan bahwa sekat-sekat keruangan perumahan disebabkan oleh perbedaan kelas sosial-ekonomi.
- b. Teori segregasi diri-sendiri (*self segregation theory*). Teori ini menyatakan bahwa penyekatan keruangan terjadi karena keinginan atau preferensi seseorang untuk tinggal di lingkungan yang sebagian besar penduduknya memiliki kesamaan status dan karakter. Misal: perumahan para pejabat daerah.
- c. Teori diskriminasi (*discrimination theory*). Teori ini mengatakan bahwa fanatisme kelompok sebagai hal yang prinsip, sehingga kelompok lain yang secara nilai dasar berada di luar kelompoknya harus didiskriminasikan meski secara karakter tertentu telah memenuhi kesamaan. Sebagai contoh adalah orang negro yang tidak diperbolehkan untuk hidup bersama dengan kelompok kulit putih, meski secara ekonomi sudah terbelang mapan.

Segregasi spasial juga dapat disebabkan oleh rendahnya rasa empati dari para penghuni kota baru terhadap lingkungan sekitarnya (Goldsmith, 1997). Karakteristik penduduk kota yang semakin modern yang cenderung bersikap individualis, perlahan menggerus kebiasaan-kebiasaan mereka dalam berinteraksi sosial dengan para tetangganya. Hal ini membuat keinginan mereka tentang kebutuhan hunian menjadi bergeser pada lingkungan perumahan yang memiliki tingkat keamanan tinggi agar terbebas dari gangguan siapapun. Di sisi lain, banyak pengembang perumahan yang menangkap ini sebagai peluang bisnis dan merefleksikannya pada pembangunan perumahan-perumahan kluster yang beresiko menimbulkan segregasi spasial.

Selanjutnya, melalui serangkaian kajian literatur dan studi mengenai perkembangan kota baru di Metropolitan Jakarta, Firman (2004) mengemas temuannya ke dalam dua bentuk segregasi spasial perumahan skala besar, yaitu:

- a. Segregasi antara permukiman kota baru dengan wilayah sekitarnya. Segregasi ini terjadi karena penyekatan gaya hidup kota baru yang terkesan eksklusif dibandingkan kawasan sekitarnya, ditandai dengan sekuritas tinggi serta kelengkapan fasilitas dan infrastruktur permukimanyang lebih baik.
- b. Segregasi antar kluster di dalam kota baru. Segregasi ini terjadi karena pengelompokkan tipe dan harga rumah serta ketersediaan fasilitas yang berbeda antar kluster seperti fasilitas yang menunjang keamanan penghuni berupa gerbang dan pos keamanan, CCTV, dan sensor infra merah.

Kedua bentuk segregasi spasial ini pada akhirnya beresiko menciptakan penyekatan-penyekatan keruangan secara sosial dan ekonomi, baik di lingkungan internal kota baru maupun kawasan sekitarnya. Keberadaan permasalahan ini justru menjadi bukti bahwa kota baru telah gagal dalam meningkatkan hubungan kekerabatan antar penduduk perkotaan.

Metodologi

Tulisan ini merupakan hasil penelitian sederhana tentang segregasi spasial yang dilakukan di Kota Baru Kota Harapan Indah (KHI) Bekasi. Penelitian menggunakan pendekatan deduktif dengan variabel amatan adalah bentuk-bentuk segregasi spasial sebagaimana studi Firman (2004) yang dibatasi pada indikator-indikator tampak (*tangible indicators*). Adapun dua bentuk segregasi tersebut, secara rinci dijabarkan sebagai berikut:

Tabel 1. Penentuan Variabel Amatan

No.	Variabel	Indikator (<i>tangible</i>)
1.	Segregasi antara permukiman kota baru dengan wilayah sekitarnya.	a. Dinding besar yang memisahkan antara kota baru dengan wilayah sekitarnya. b. Kesenjangan penyediaan infrastruktur kota baru dengan kawasan sekitarnya.
2.	Segregasi antar kluster perumahan di dalam kota baru.	a. Perbedaan penyediaan tipe dan harga rumah tiap kluster. b. Akses masuk dibatasi melalui pagar dan pos pengamanan tiap kluster. c. Perbedaan penyediaan fasilitas tiap kluster.

Sumber: Analisis, 2013

Kedua variabel ini selanjutnya dikonfirmasi dengan fenomena lapangan dan dianalisis menggunakan metode kualitatif. Proses analisis menggunakan dua jenis dukungan data, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer yang dikoleksi berupa catatan pengamatan dan hasil dokumentasi, sedangkan data sekunder berupa dokumen pengembang meliputi masterplan, siteplan kluster, dan profil kota baru, serta hasil penelitian lain yang memiliki hubungannya dengan topik tulisan ini.

Deskripsi Wilayah

Kota Harapan Indah (KHI) Bekasi merupakan area permukiman berskala besar yang dikembangkan PT. Hasana Damai Putra sejak tahun 1987. KHI dikembangkan di atas lahan seluas 2.000 ha dengan konsep kota baru mandiri. Sebagai kota baru mandiri, KHI menyediakan

berbagai sarana dan prasarana perkotaan untuk menunjang kebutuhan hidup para penghuninya sebagaimana jargon pengembangannya, yakni “kehidupan lengkap sudah”. Berikut adalah fasilitas-fasilitas yang tersedia di kota baru KHI:

Fasilitas Perumahan

Sebagai kawasan permukiman berskala besar, fasilitas perumahan merupakan fasilitas paling utama yang disediakan di Kota Harapan Indah. Pengembangan perumahan di KHI sebagian besar dibangun menggunakan konsep kluster. Adapun kluster-kluster yang telah terbangun di KHI ialah Kluster Harapan Indah 1, Kluster Ifolia, Kluster Aralia, Kluster Harmoni, Kluster Taman Puspa, Kluster Heliconia, Kluster Taman Sari, dan Kluster Asia Tropis.



Gambar 5. Pintu Gerbang
Kluster Ifolia
Sumber: Survey, 2013



Gambar 6. Tipe Rumah 60/126 Kluster
Ifolia
Sumber: Survey, 2013

Fasilitas Ekonomi

Fasilitas ekonomi yang disediakan Kota Harapan Indah meliputi sentra niaga, pusat bisnis dan komersil, pasar modern, serta pusat perbelanjaan. Fasilitas ini tersebar di seluruh area bermukim KHI yang sebagian besar telah terbangun. Adapun beberapa fasilitas ekonomi tersebut antara lain Sentra Bisnis dan Komersil Boulevard Hijau, Sentra Niaga 1-5, Rukan Mega Boulevard (dalam proses pembangunan), Pasar Modern Harapan Indah, Pusat Otomotif dan suku cadang, Sentra *Handphone*, *Giant*, dan *Carrefour*.



Gambar 7. Sentra Bisnis dan Komersil
Boulevard Hijau
Sumber: Survey, 2013



Gambar 8. Sentra Perbankan Boulevard
Hijau
Sumber: Survey, 2013

Fasilitas Pendidikan

Fasilitas pendidikan yang disediakan di Kota Harapan Indah mencakup kebutuhan dasar pendidikan di berbagai jenjang, mulai dari Playgroup, Taman Kanak-kanak, sekolah dasar, sekolah menengah pertama, dan sekolah menengah atas. Beberapa fasilitas pendidikan merupakan sekolah dengan jenjang terpadu, seperti Global Insani Islamic School, Sekolah BPK Penabur, Sekolah Islam Al-Azhar (dalam proses pembangunan) dan John Paul's School. Sementara fasilitas pendidikan lainnya antara lain Cahaya Harapan, Galatia, Cherry Montessori, SMA Negeri 10 Bekasi, Penuai, dan Cinderamata.



Gambar 9. BPK Penabur
Sumber: Survey, 2013



Gambar 10. John Paul's School
Sumber: Survey, 2013

Fasilitas Kesehatan

Fasilitas kesehatan yang tersedia di Kota Harapan Indah memiliki jenis yang beragam mulai dari Rumah Sakit, Puskesmas, Apotek, dan Klinik. Adapun rumah sakit yang tersedia di KHI ialah Rumah Sakit Citra Harapan.



Gambar 11. Rumah Sakit Citra Harapan
Sumber: Survey, 2013

Fasilitas Rekreasi

Fasilitas rekreasi di Kota Harapan Indah terdiri dari berbagai jenis, baik yang berupa hiburan, kuliner, maupun sentra olahraga. Fasilitas tersebut antara lain Harapan Indah *Club*, lapangan futsal Harapan Indah, lapangan tennis Boulevard Hijau, taman kuliner Mali-Melo, dan *Water Boom* Harapan Indah (sedang dalam proses pembangunan).

Fasilitas Transportasi

Fasilitas transportasi di Kota Harapan Indah terdiri atas sarana dan prasarana angkut yang menunjang pergerakan penghuni. Sarana dan prasarana tersebut tersedia untuk mengangkut pergerakan penghuni baik dalam kota, lintas kota, maupun lintas provinsi. Beberapa fasilitas tersebut antara lain terminal angkut penumpang, pom bensin, angkutan umum trayek K30, bus DAMRI, dan bus eksekutif lain menuju Jakarta.

Fasilitas Penunjang Lainnya

Fasilitas lain yang juga memberikan kenyamanan bagi para penghuni KHI antara lain kantor pemerintahan, kantor pengembang Damai Putra Group, pom bensin, fasilitas ibadah dan fasilitas keamanan. Beberapa fasilitas ibadah yang ada di sana seperti Masjid Al-Furqan dan Gereja Santo Albertus. Sementara fasilitas keamanan yang tersedia di KHI berupa Polsek Medan Satria, Sistem Keamanan 24 jam.



Gambar 12. Masjid Al-Furqan
Sumber: Survey, 2013



Gambar 13. SPBU Harapan Indah
Sumber: Survey, 2013

Hasil Penelitian

Daya Tarik Perumahan Kota Harapan Indah

Sebagaimana pandangan beberapa pemuka teori (Falah, 1995; Firman, 2004; dan Greenstein, dkk., 2010) bahwa segregasi spasial tidak bisa dilepaskan dari dinamika permintaan (*demand*) dan penawaran (*supply*) yang terjadi di dalam pasar perumahan. Dari segi permintaan, observasi Diningrat (2014) menemukan tiga alasan yang membuat para penghuni memilih KHI sebagai tempat bermukim. Ketiga alasan tersebut adalah (1) harga yang lebih terjangkau dibanding Jakarta; (2) kelengkapan infrastruktur; dan juga (3) peluang investasi.

Tiga alasan yang diungkapkan penghuni kota baru merupakan alasan yang saling berkaitan satu sama lain. Alasan keterjangkauan merupakan alasan yang paling banyak diutarakan penghuni untuk menjelaskan Kota Harapan Indah sebagai tempat berhuni. Dari segi penghasilan, KHI dinilai sebagai tempat hunian yang lebih terjangkau dibandingkan tempat-tempat lain seperti di Jakarta, terlebih telah memiliki infrastruktur yang serba lengkap. Orientasi penghuni yang ingin berinvestasi pun juga terpenuhi mengingat di dalam masterplan pengembangan, KHI diarahkan menjadi kekuatan ekonomi baru yang hadir di wilayah Jakarta. Hal ini sebagaimana ungkapan salah satu penghuni di dalam observasi Diningrat (2014), yakni:

“Kenapa Harapan Indah? Satu, ya masih sesuai kemampuan dan relatif paling dekat dengan Jakarta. Terus fasilitas kawasanya sudah lumayan lengkap. Satu lagi, karena yang pasti orang melihat satu perkembangan kawasan ke depan kan? Dengan ukuran Harapan Indah yang sampai 2000 hektar, saya rasa akan jadi sebuah kota yang luar biasa. Banyak orang berinvestasi untuk perumahan dan perdagangan. Kita ndak bisa ngomong kapan, tapi saya rasa bisa jadi suatu sentral ekonomi kaya Kelapa Gading” - Bapak Toto, 34 th, wawancara dilakukan pada hari Minggu, 10 Maret 2013 pukul 8.56 - (Diningrat, 2014:203)

Sebelum penghuni melakukan okupansi di KHI, ketiga alasan ini tentu telah dipahami pengembang sebagai peluang bisnis yang direfleksikan melalui penyediaan perumahan. Hal ini sebagaimana Leisch (2000), yang mengungkapkan tiga motivasi pengembang membangun kota baru, yakni (1) menyediakan lingkungan hunian yang tenang, modern, dan aman; (2) memberikan peluang investasi; dan (3) mendapat keuntungan besar dalam jumlah besar. Dengan demikian, hadirnya KHI sebagai lingkungan hunian yang modern, aman, dan eksklusif, merupakan suatu titik temu antara permintaan penduduk dan penawaran pengembang di dalam pasar perumahan.

Bentuk 1: Segregasi Spasial Kota Harapan Indah dengan Kawasan Sekitarnya

Segregasi spasial yang terjadi antara KHI dengan kawasan sekitarnya menggambarkan adanya penyekatan ruang-ruang perumahan kota baru dengan lingkungan sekitarnya. Berdasarkan hasil observasi, penyekatan ini terjadi karena adanya pembangunan dinding besar yang memanjang di daerah-daerah perbatasan kota baru dan juga kesenjangan penyediaan infrastruktur dasar permukiman.

Dinding Besar yang Memisahkan Kota Baru dengan Kampung Sekitar

Salah satu bentuk segregasi spasial yang menggambarkan adanya penyekatan ruang-ruang perumahan kota baru dengan lingkungan sekitarnya, ditunjukkan dari adanya pembangunan dinding besar yang memisahkan lingkungan kota baru dengan kampung-kampung di sekitarnya. Secara fisik, pembangunan dinding besar semacam ini banyak dijumpai di daerah-daerah yang berbatasan langsung dengan kota baru. Di Kota Harapan Indah, dinding besar tersebut dibangun oleh pengembang kota baru di sepanjang daerah perbatasan sehingga membuat permukiman KHI terkesan eksklusif terhadap lingkungan sekitarnya. Pembangunan dinding besar ini, beberapa diantaranya berhasil memisahkan lingkungan kota baru dengan Kampung Tambun Permata, Kampung Rawa Indah, dan Kampung Bogor Sero di bagian utara (lihat gambar 14) serta Kampung Tanah Apit di bagian barat KHI.



Gambar 14. Dinding Memanjang di Bagian Utara KHI Dilihat Menggunakan Foto Citra
 Sumber: Google Maps, diakses Desember 2014, diolah

Kesenjangan Infrastruktur Kota Baru dengan Lingkungan Sekitarnya

Segregasi spasial yang terjadi antara lingkungan perumahan KHI dengan kampung-kampung di sekitarnya juga ditunjukkan melalui perbedaan kondisi infrastruktur dasar yang dimiliki tiap-tiap permukiman. Secara fisik, perbedaan ini dapat ditunjukkan melalui citra ruang yang begitu senjang antara lingkungan perumahan KHI yang memiliki kesan elit namun berdampingan dengan kawasan kampung yang terkesan kumuh.



Gambar 15. Kondisi Jalan di Kampung Tanah Apit, Perbatasan Barat KHI
 Sumber: Observasi, 2013

Berdasarkan hasil observasi, salah satu segregasi semacam ini terjadi dalam hal penyediaan prasarana transportasi. Sebagaimana, Leaf (1994) yang menyatakan bahwa segregasi yang dibentuk kota baru tidak hanya ditunjukkan melalui hadirnya tembok besar memanjang melainkan juga desain jalan yang sengaja dirancang untuk memperlancar pergerakan kendaraan bermotor. Di Kota Harapan Indah, kondisi jaringan jalan perumahan memang dirancang untuk memiliki standar pergerakan mobil dengan kualitas yang sangat baik. Hal tersebut kemudian terkesan senjang bila dibandingkan dengan kondisi jaringan jalan yang terbangun di Kampung Tanah Apit yang memiliki kualitas seadanya (lihat gambar 16).



Gambar 16. Perbandingan Kondisi Jalan di Kampung Tanah Apit dengan KHI
Sumber: Observasi, 2013

Bentuk 2: Segregasi Spasial antar Kluster Kota Harapan Indah

Segregasi antar kluster KHI menunjukkan adanya penyekatan ruang antara kompleks-kompleks perumahan di dalam lingkungan internal kota baru. Penyekatan ruang-ruang perumahan ini terjadi karena adanya perbedaan tipe dan harga rumah, pembatasan akses masuk, serta perbedaan fasilitas di tiap kluster perumahan.

Pengelompokan Penduduk Berdasarkan Tipe Kluster

Perbedaan tipe dan harga rumah yang ditawarkan tiap kluster, membuat para penghuni kota baru terkelompok ke dalam satu lingkungan hunian tertutup (eksklusif) berdasarkan karakteristik sosial ekonominya (lihat tabel 3). Dalam pembangunan perumahan menurut pasar, penghuni memang akan terkelompok menurut kemampuan ekonominya, namun hal ini secara sengaja dibentuk pengembang melalui desain kluster yang hanya berisi tipe dan harga rumah tertentu yang cenderung seragam. Sekat-sekat ruang semacam ini, membuat status sosial mereka dapat dengan mudah teridentifikasi hanya dengan melihat di kluster mana mereka menetap. Kluster dengan rumah-rumah mewah mencirikan kelompok penghuni yang lebih elite dibandingkan dengan kluster lain yang menawarkan hunian dengan tipe dan harga yang lebih sederhana.

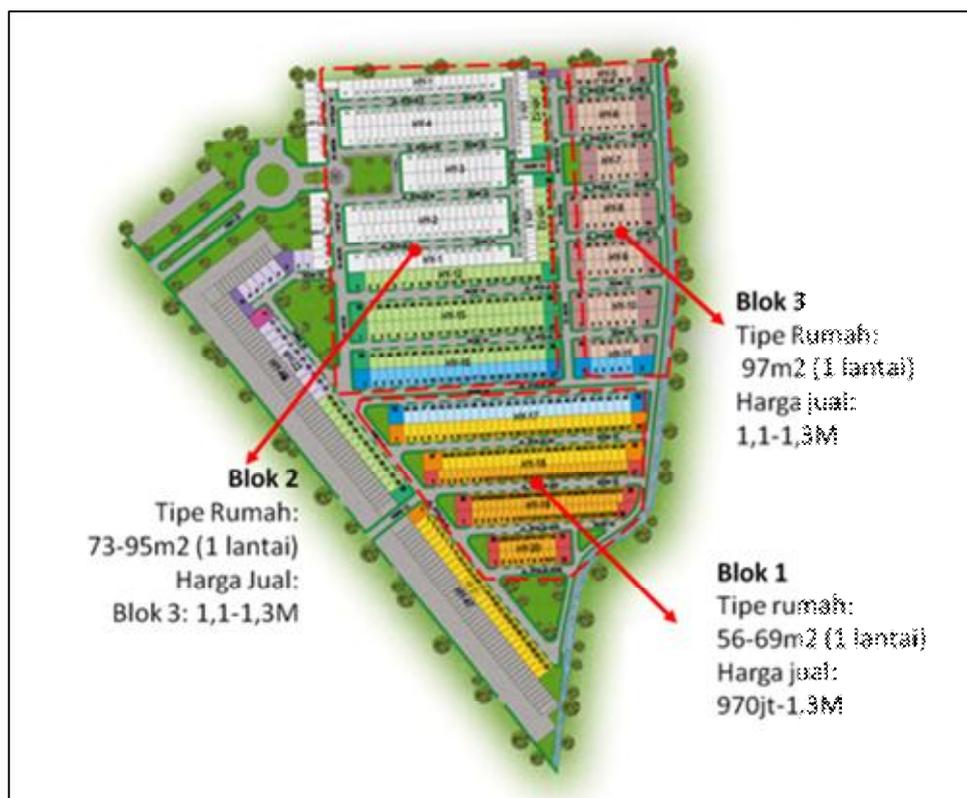
Sebagai contoh adalah perbandingan antara Kluster Heliconia dan Kluster Harmoni. Selain karena tipe dan harga rumah yang jauh lebih mewah, penghuni di Kluster Taman Cemara terkesan lebih eksklusif karena tingkat okupansinya hanya mencapai 67 KK di atas tanah seluas ±2,3ha. Hal ini jelas menunjukkan kesenjangan yang lebar bila dibandingkan Kluster Harmoni yang memiliki luas kluster sekitar 3,4ha dan dihuni oleh 330KK.

Tabel 3. Perbandingan Tipe dan Harga Rumah Tiap Kluster di Kota Harapan Indah

No	Nama Kluster	Tipe Rumah	Harga Jual (rupiah)
1.	Taman Cemara	232/252-357/552m ²	>4M
2.	Asia Tropis	145/200-315/450m ²	2,4 - 3,1M
3.	Heliconia	145/200-234/300m ²	2,4 - 3,8M
4.	Aralia	a. Blok 1: 62/270-97/342m ² (1 lt.) b. Blok 2: 138/306-144/382m ² (2 lt.)	a. Blok 1: 670 -1,5M b. Blok 2: 1,8 -2,1M
5.	Ifolia	a. Blok 1: 56/234-69/319m ² (1 lt.) b. Blok 2: 73/261-95/315m ² (1 lt.) c. Blok 3: 97/280m ² (1 lt.)	a. Blok 1: 970juta - 1,3M b. Blok 2: 1,1 -1,3M c. Blok 3: 1,1 -1,3M
6.	Harmoni	a. Blok 1: 35/66-55/184m ² (1 lt.) b. Blok 2: 90/198-119/200m ² (2 lt.)	a. Blok 1: 780 -836juta b. Blok 2: 900juta -1,4M

Sumber: Damai Putra Group, 2013 dengan olahan

Pengelompokan-pengelompokan penghuni berdasarkan karakter social-ekonominya bahkan dapat terjadi karena desain pola ruang (*siteplan*) yang didasarkan pada tipe rumah di dalam satu kluster. Hal ini salah satunya dapat ditunjukkan diari *siteplan* kluster perumahan Ifolia yang memisahkan kelompok penghuni menjadi tiga bagian yakni (1) kelompok penghuni bertipe rumah 56-69m²; (2) kelompok penghuni bertipe rumah 73-95m²; dan (3) kelompok penghuni bertipe rumah 97m².

**Gambar 17.** Pengelompokan Ruang di Kluster Ifolia

Sumber: Damai Putra Group, 2013, dengan olahan

Akses Masuk Dibatasi Melalui Pagar dan Pos Pengamanan Tiap Kluster

Segregasi spasial antar kluster, juga dapat dilihat dari pembatasan akses masuk ke perumahan. Melalui pintu gerbang yang semakin tinggi besar dan dijaga penuh oleh petugas keamanan, menunjukkan bagaimana eksklusivitas masing-masing kluster semakin ditonjolkan. Akibatnya, para penghuni terkelompokkan menjadi komunitas yang tertutup dan terpagar (*gated community*). Hal ini sebagaimana gambaran pintu gerbang Kluster Taman Cemara dan Asia Tropis (lihat gambar 17) yang lebih megah dibandingkan kluster-kluster lainnya.



Gambar 17. Sekat Antar Kluster KHI Dilihat Menggunakan Foto Citra
Sumber: Google Maps dengan olahan, 2013

Perbedaan Penyediaan Fasilitas Tiap Kluster

Selanjutnya, perbedaan fasilitas internal perumahan tiap kluster pun dapat menimbulkan segregasi spasial. Hal ini salah satunya ditunjukkan dari Kluster Taman Cemara yang semakin menampilkan eksklusivitasnya karena menjadi satu-satunya kluster di KHI yang memiliki Club House di dalamnya. Selain itu, bila dilihat dari spesifikasi unit rumahnya, rata-rata garasi rumah di Kluster Harmoni hanya mampu menampung 1 unit mobil sedangkan di Kluster Heliconia tiap rumah mampu menampung 4 mobil sekaligus (lihat gambar 18).



Gambar 18. Perbandingan Fasilitas Parkir di Kluster Heliconoa, Asia Tropis, dan Harmoni
Sumber: Damai Putra Group, 2013 dengan olahan

Pembahasan

Terjadinya pengelompokan penduduk berdasarkan pendapatan memang merupakan fenomena yang wajar sebagaimana disebutkan Greenstein, dkk. (2010) sebagai manifestasi keragaman kondisi sosial-ekonomi. Namun begitu berlangsungnya fenomena ini tidak selalu berorientasi pada perilaku mengeksklusifkan diri sehingga tercipta penyekatan antar kelompok penduduk yang secara fisik dapat ditunjukkan melalui segregasi spasial.

Berdasarkan hasil penelitian, fenomena segregasi spasial yang terjadi di Kota Baru Kota Harapan Indah (KHI) terjadi dalam dua bentuk, yakni (1) segregasi antara kota baru dengan wilayah sekitarnya dan (2) segregasi antar kluster perumahan di dalam kota baru. Kedua wujud ini sebenarnya tidak lepas dari perubahan orientasi penduduk, terutama kelas menengah ke atas, tentang kebutuhan hunian perkotaan yang aman. Pengertian aman pun seolah dipersempit menjadi kondisi bebas gangguan dan hadir dalam bentuk keinginan untuk menghuni di lingkungan yang eksklusif atau dengan kata lain keinginan untuk mengeksklusifkan diri.

Keinginan penduduk untuk mengeksklusifkan diri kemudian direspon para pengembang (*developer*) dengan menciptakan kelompok hunian yang tersekat-sekat melalui desain kluster, yang menurut Leaf (1994) hanya akan menghasilkan komunitas berpagar (*gated community*). Pada konteks pembangunan kota baru di Indonesia, terciptanya ruang-ruang yang tersekat ini pun tak lepas dari faktor otoritas yang dimiliki pengembang dalam mendesain lahan-lahan yang telah diokupansinya. Selain itu, otoritas pengembang (*town manager*) pun mampu membentuk aturan main dalam pemanfaatan dan pengelolaan infrastruktur kota baru, termasuk untuk mengatur siapa saja yang boleh mengakses fasilitas perkotaan. Dengan kondisi semacam ini, maka dapat dipahami bahwa segregasi spasial merupakan fenomena yang dapat dengan sengaja dibentuk atau diciptakan.

Kesengajaan mendesain ruang-ruang yang tersegregasi dalam rangka mewartakan keinginan penduduk untuk mengeksklusifkan diri, di sisi lain dapat memberi dampak negatif berupa semakin renggangnya hubungan kekerabatan antar penduduk perkotaan. Hal ini dikarenakan sekat-sekat fisik seolah memberi kesan tentang batas ruang mana yang perlu dikenali dan juga

yang tidak perlu dikenali. Alhasil, pembatasan semacam ini hanya akan memperkuat karakter penduduk kota modern yang cenderung bersikap acuh menjadi semakin individualis. Penghuni kota baru sangat mungkin memiliki kedekatan sosial yang hanya terbatas pada penghuni-penghuni lainnya dalam satu kluster atau bahkan segelintir tetangga dalam satu bloknya saja. Mereka yang mengenali penghuni lain di luar klusternya pun terbatas pada orang-orang yang memiliki kepentingan atau kewajiban tertentu pada skala yang lebih luas. Sebagai contoh adalah penghuni yang saat ini menjabat sebagai Ketua Rukun Warga (RW) yang memungkinkan mengenali semua penduduk di lingkungannya dan bertemu penghuni di kluster lain pada saat rapat yang membahas isu-isu di lingkungan kota baru. Contoh lainnya, adalah para penghuni yang menjadi member pada *club house* tertentu dan memungkinkan tergabung pada kegiatan bersama secara intensif sehingga saling mengenal satu sama lain.

Kondisi ini jelas berbeda dengan pengelompokan penduduk yang terjadi secara ‘alamiah’, yaitu pada kelompok hunian yang dibangun bukan untuk mengeksklusifkan diri, sebagaimana terjadi di permukiman kampung. Di wilayah perkampungan sangat jarang ditemui sekat-sekat fisik yang sengaja dibangun, yang berarti tidak ada dikotomi antara ruang mana yang perlu dikenali dan ruang mana yang tidak perlu dikenali. Pada permukiman kampung, meski penduduk didominasi oleh kalangan menengah ke bawah, mereka tidak pernah membatasi siapapun untuk hidup bersamanya, termasuk mereka yang berpenghasilan atau berstatus sosial lebih tinggi. Dari segi kekerabatan pun mereka terbilang lebih *guyub* serta memiliki kemampuan untuk mengenali penghuni lain di sekitarnya bahkan pada level paling intim sekalipun.

Kesimpulan

Perkembangan kota baru di Indonesia semakin lama semakin menonjolkan eksklusivitasnya. Hal ini tidak terlepas dari preferensi kelompok masyarakat kelas menengah keatas mengenai lingkungan huni yang modern, aman, dan ideal. Di satu sisi, kondisi ini membuat pengembangan kota baru memberikan dampak negatif berupa segregasi spasial, yang ditunjukkan dari terbentuknya penyekatan ruang-ruang perumahan dan permukiman berdasarkan struktur sosial-ekonomi masyarakat.

Tulisan ini semakin memperkuat fenomena segregasi spasial yang terjadi di perumahan skala besar dengan mengambil studi kasus Kota Baru Kota Harapan Indah (KHI) Bekasi. Dari hasil kajian tersebut diketahui dua bentuk segregasi spasial KHI, yakni:

- a. Segregasi antara permukiman KHI dengan wilayah sekitarnya, berupa: (1) dibangunnya tembok besar yang memisahkan antara KHI dengan wilayah sekitarnya; serta (2) Kesenjangan kondisi infrastruktur KHI dengan kawasan sekitarnya.
- b. Segregasi antar kluster perumahan KHI, berupa: (1) pembatasan akses masuk di tiap kluster; (2) perbedaan tipe dan harga rumah tiap kluster; serta (3) perbedaan kelengkapan fasilitas antar kluster perumahan.

Kedua bentuk segregasi spasial ini tercipta karena adanya faktor keinginan penduduk untuk mengeksklusifkan diri yang direspon pengembang melalui penyediaan kelompok hunian berkluster dengan akses yang sengaja dibatasi. Dengan kondisi semacam ini, maka dapat dipahami bahwa segregasi spasial merupakan fenomena yang dapat dengan sengaja dibentuk atau diciptakan. Kesengajaan mendesain ruang-ruang yang tersegregasi semacam ini pun di sisi lain pun akan dapat beresiko menggagalkan ikhtiar kota baru untuk meningkatkan hubungan kekerabatan antar penduduknya

Daftar pustaka

- Batudoka, Z (2005) Kota Baru dan Aspek Permukiman Mendapan. *Jurnal SMARTek*, 3(1), 27-36.
- Budiharjo, E. dan S. Hardjohubojo (1993) *Kota Berwawasan Lingkungan*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Budiharjo, E. dan D. Sujarto (1999) *Kota Berkelanjutan*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Damai Putra Group (2013) *Informasi Kawasan (Map & Public Services) Kota Harapan Indah & The Royal Residence*. Bekasi: Marketing Kota Harapan Indah.
- Diningrat, R. A (2014) Ketergantungan Kota Baru Kota Harapan Indah terhadap Kota Jakarta dan Wilayah Sekitarnya. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, 25(3), 192-212.
- Falah, G (1995) Living Together Apart: Residential Segregation in Mixed Arab-Jewish Cities in Israel. *Urban Studies* 33(6), 823-857.
- Firman, T (2004) New Town Development in Jakarta Metropolitan Region: A Perspective of Spatial Segregation. *Habitat International*, 28(3), 349-368.
- Golany, G (1976) *New-Town Planning: Principles and Practice*. Wiley-Interscience Publication.
- Goldsmith, W.W (1997) The Metropolis and Globalization: the Dialectics of Racial Discrimination, Deregulation, and Urban Form. *American Behavioral Scientist*, 41(3), 299-310.
- Greenstein, R., F. Sabatini dan M. Smolka (2000) Urban Spatial Segregation: Forces, Consequences, and Policy Responses. *Land Lines Newsletter of the Lincoln Institute of Land Policy*. November.
- Kempen, R. dan A.S. Ozuckren (1998) Ethnic Segregation in Cities: New Forms and Explanations in a Dynamic World. *Urban Studies*, 35(10), 1631-1656.
- Leaf, M (1994) The Suburbanization of Jakarta: a Concurrence of Economics and Ideology. *Third World Planning Review*, 16, 341-356.
- Leisch, H (2000) Structures and Functions of New Towns in Jabotabek, Paper presented to the *Workshop of Indonesian Town Revisited*, organized by the University of Leiden, 6-8 December.
- Ogilvy, A.A (1968) The Self-Contained New Town: Employment and Population. *Town Planning Review*, 39(1), 38-54.
- Sujarto, D (1995) *Perencanaan Kota Baru*. Bandung: Penerbit ITB.