

**FENOMENA *GATED COMMUNITY* DI PERKOTAAN
THE PHENOMENON OF GATED COMMUNITY IN CITIES**

**Studi Kasus: Perumahan Telaga Golf Sawangan (Depok), Sentul City
(Bogor), The Green (BSD City), Pesona Khayangan Estate (Depok)**

Skripsi ini diajukan untuk melengkapi sebagian persyaratan untuk menjadi
Sarjana Arsitektur FTUI



Disusun oleh:

RANGI FARIDHA ASIZ

0404050491

DEPARTEMEN ARSITEKTUR

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS INDONESIA

Depok, 2008

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi ini:

Judul : **Fenomena Gated Community di Perkotaan**
Nama Mahasiswa : **Rangi Faridha Asiz**

telah dievaluasi kembali dan diperbaiki sesuai dengan pertimbangan dan komentar-komentar para Penguji dalam sidang skripsi yang berlangsung pada hari Rabu, tanggal 2 Juli 2008.

Depok, 16 Juli 2008

Dosen Pembimbing,

Ir. Teguh Utomo Atmoko, MURP

NIP. 1 3 0 7 0 2 8 7 2

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi dengan judul:

FENOMENA GATED COMMUNITY DI PERKOTAAN

THE PHENOMENON OF GATED COMMUNITY IN CITIES

Studi Kasus: Perumahan Telaga Golf Sawangan (Depok), Sentul City (Bogor),
The Green (BSD City), Pesona Khayangan Estate (Depok)

Yang disusun untuk melengkapi sebagian persyaratan menjadi Sarjana Teknik Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Indonesia, sejauh yang saya ketahui bukan merupakan tiruan atau duplikasi dari skripsi yang sudah dipublikasikan dan atau pernah dipakai untuk mendapatkan gelar kesarjanaan di lingkungan Universitas Indonesia maupun di perguruan tinggi atau instansi manapun, kecuali bagian yang sumber informasinya dicantumkan sebagaimana mestinya.

Depok, 16 Juli 2008

Rangi Faridha Asiz

0404050491

UCAPAN TERIMA KASIH

Segala puji hanya bagi Allah SWT, Sang Penguasa alam jagad raya, Sang pemilik segala ciptaan yang terindah, Sang pengenggam seluruh kehidupan manusia, serta Sang maha pemberi Karunia. Hanya dengan kekuatan & anugerah yang diberikan oleh-Nyalah penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik & lancar, Alhamdulillah....

Penulisan ini dibuat untuk melengkapi salah satu persyaratan untuk menjadi Sarjana Teknik Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Indonesia. Atas semua hal yang telah berlalu dan menjadi proses dalam pembuatan skripsi ini, maka pada kesempatan yang baik ini, Penulis ingin mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Bapak Ir. Teguh Utomo Atmoko, MURP., selaku Dosen Pembimbing skripsi atas segala bimbingan dan arahnya selama ini, hingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan baik.
2. Bapak Ir. Hendrajaya, M.Arch., Ph.D, selaku koordinator mata kuliah skripsi tahun ajaran 2007/2008
3. Bapak Ir. Azrar Hadi, selaku Dosen Pembimbing Akademik, atas bantuan, arahan dan bimbingan selama ini.
4. Mami dan Papi di rumah, yang dengan penuh perjuangan menyokong, menyemangati serta mendoakan penulis dengan penuh keikhlasan agar penulis dapat cepat menyelesaikan skripsi ini
5. Adik-adikku, Uta dan Uti, maaf ya jadi ngerepotin dan jadi tempat pelampiasan selama ini (?!). Mudah-mudahan gak lagi deh.. ^_^
6. Yasin Zaidun, atas bantuan (menemani survey, hehe...), perhatian, semangat serta doa tulus yang diberikan pada penulis, Makasih banyak yaa... =')
7. Teman-teman seperjuangan kelompok skripsi, 'sayembara kilat', PA dan semua angkatan 2004; Lintang & Mila, Lusi & Irma, Likur, Anna, Asih, Rizki, Masyi, Utami, Icha, Tya, Fresti, Ocha, Mussa, Tasya, Fiqi,... dan lain yang tak bisa penulis sebutkan satu persatu namanya, atas bantuan, toleransi & semangat yang diberikan pada penulis selama ini. =')

8. Seluruh Keluarga penulis di KAPA FTUI, Tempat penulis nongkrong & belajar, belajar mengenal arti hidup, arti alam, arti teman, dan arti Tuhan. Buat Anak-anak Caving: Cherry, Rahmat, Dwi, Zaki, Fatih, Jejen. Anak-anak KAPA yang lain: Nia, Riris, Satria, Yasin, Fauzan, Kemal, Didit, Oji, Nadrul, Jabar, dll...yang tak muat lagi penulis muat namanya (maaf ya!) semuanya Makasih...
9. Dhea, Ame, Dwina, Sophie.. makasih buat doanya!.. moga bisa lulus sama-sama...
10. Teman-teman penulis di BEM, Teknik, Mustek, Kosan dll..

Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu segala masukan, saran serta kritik yang membangun dan solutif sangat penulis harapkan & terima secara terbuka.

Depok, Juli 2008

Penulis

ABSTRACT

Gated community is one of examples of urban scale segregation. Housing area which segregate them self from environment making any problems which are not causing cities only but also gives any problem to the social environment. This segregation impact the urban space which is devided it into many enclaves and make it secluded from public. In addition, the group based on social classes separation also increase social discrepancy and decrease social interaction between another in society.

The purpose of this writing is want to know what is gated community and how it can grow up in cities. There are several factors which is estimated as the cause of the gated community's growing in cities. But, the background of gated community's cause in each country is different. And then, how about the gated community in Indonesia? This question will be answeres by taking several housing which are typicalwith gated community as case studies.

Gated community's growth is appear as an impact of city's development. The city which is more and more unfriendly, forcing some people to move to suburban area which is known as a better place to live. But, there is another factor that also influence its growth. That is lifestyle of the human it self. The growing of human civilization make them having not relation anymore with their environment. Now, The city's people life is much more loaded by jobs and activities. So then, the necessity of dwelling is not guessed as a place for shelter only, but also as tools for 'separated and show up' them self to their environments.

The attitude of 'separated and showing up' of human it self, now is seemed in a form of segregation in settlement pattern. Actually, remembering that gated community is now has changed as a necessity, this phenomenon is unavoidable. but actually, there are several design that can become more 'friendly' for the environment, so that the research and examination about the good design of gated community still needed.

ABSTRAK

Gated community merupakan contoh penyegregasian yang terjadi dalam skala urban. Area perumahan yang memisahkan dan mengelompokkan diri dari lingkungan sekitar ini menimbulkan permasalahan yang tak hanya berdampak bagi perkotaan namun juga juga turut memberi pengaruh ke lingkungan sosial. Penyegregasian ini berdampak terhadap terpecah-pecahnya ruang urban perkotaan yang seharusnya dapat dinikmati oleh publik. Selain itu pemisahan kelompok berdasarkan kelas-kelas sosial ini juga meningkatkan kesenjangan sosial serta meminimumkan interaksi sosial yang terjadi di dalam masyarakat,

Penulisan skripsi ini bertujuan untuk mengetahui apa itu *Gated community* dan bagaimana *Gated Community* dapat tumbuh kembang di perkotaan. Terdapat beberapa factor yang diduga menjadi penyebab tumbuhnya *gated community*, akan tetapi latar belakang penyebab tumbuhnya *gated community* di tiap negara ternyata berbeda-beda. Lalu bagaimana dengan *gated community* yang ada di Indonesia? Hal ini akan dibahas dengan mengambil beberapa perumahan yang setipe dengan *gated community* sebagai kajian studi Kasus.

Gated community tumbuh sebagai dampak dari perkembangan kota. Kota yang semakin tak bersahabat memaksa segelintir orang untuk pindah ke area *suburban* yang dianggap memiliki kualitas daerah yang lebih baik bagi hunian. Namun, ternyata ada faktor lain di luar hal itu yang juga turut mempengaruhi. Hal itu adalah gaya hidup manusia itu sendiri. Perkembangan peradaban membuat manusia kini tak lagi banyak berhubungan dengan lingkungan dan orang-orang disekitarnya. Kehidupannya lebih banyak dipenuhi oleh aktivitas dan pekerjaan. Hingga akhirnya kebutuhan akan hunian saat ini tak lagi dianggap hanya sebagai tempat bernaung atau mencari perlindungan, akan tetapi juga sebagai sarana untuk ‘menyendiri dan menunjukkan diri’ terhadap sekitarnya.

Hal ini kini tercermin dalam bentuk penyegregasian pola permukiman. Golongan mampu lebih memilih untuk tinggal dalam ‘kantong’ permukiman ketimbang tinggal di tengah permukiman penduduk. Oleh karena hal ini memang tak terelakan mengingat *gated community* saat ini telah menjadi kebutuhan. Namun sebenarnya terdapat beberapa desain *gated community* yang lebih ‘ramah’ bagi lingkungan sekitar, oleh karenanya dibutuhkan pengajian dan penelitian lebih lanjut mengenai hal ini.

DAFTAR ISI

Halaman Judul	
Lembar Pengesahan.....	ii
Pernyataan keaslian skripsi.....	iii
Ucapan terima kasih.....	iv
Abstrak.....	vi
Abstract.....	vii
Daftar Isi.....	viii
Daftar Istilah.....	x
Daftar Gambar.....	xiii
Daftar Foto.....	xiv

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1	Latar Belakang.....	1
1.2	Rumusan Masalah.....	2
1.3	Tujuan Penulisan.....	2
1.4	Ruang Pembahasan.....	2
1.5	Metode Penulisan.....	3
1.6	Sistematika Penulisan.....	3

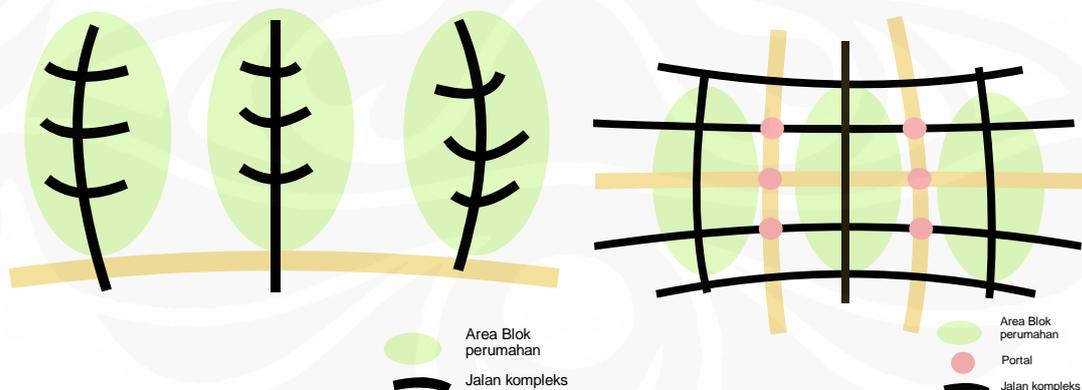
BAB 2 KAJIAN TEORI

2.1	Kota	
2.1.1	Definisi kota.....	4
2.1.2	Perkembangan kota.....	7
2.1.3	Urbanisasi dan dampaknya terhadap kota.....	10
2.1.4	Suburbanisasi dan kota satelit.....	15
2.2	Komunitas	
2.2.1	Definisi komunitas dan Komuniti.....	18
2.2.2	Perumahan & Gaya hidup	19
2.2.3	Teritori, Status dan Identitas.....	20
2.2.4	Lingkungan dan komunitas yang Ideal.....	25
2.3	<i>Gated Community</i>	
2.3.1	Latar Belakang.....	29
2.3.2	Definisi <i>Gated Community</i>	35

2.3.2.1	Karakteristik.....	39
2.3.2.2	Typikal Penghuni.....	42
2.3.2.3	Status Hukum.....	44
2.3.3	Dampak	45
2.3.4	<i>Gated Community</i> , Faktor & Latar belakang perkembangannya.....	49
BAB 3 STUDI KASUS		
3.1	Telaga Golf Sawangan, Depok	
3.1.1	Lokasi.....	54
3.1.2	Pola Keruangan dan Aspek Hukum.....	57
3.1.3	Penghuni.....	58
3.1.4	Hubungan dengan Lingkungan sekitar.....	59
3.2	Perumahan Sentul City, Bogor	
3.2.1	Lokasi.....	61
3.2.2	Pola Keruangan dan Aspek Hukum.....	62
3.2.3	Penghuni.....	63
3.2.4	Hubungan dengan Lingkungan Sekitar.....	65
3.3	Perumahan <i>The Green</i> , BSD City	
3.1.1	Lokasi.....	66
3.1.2	Pola Keruangan dan Aspek Hukum.....	68
3.1.3	Penghuni.....	70
3.1.4	Hubungan dengan lingkungan sekitar.....	71
3.4	Perumahan Pesona Khayangan, Depok	
3.1.1	Lokasi.....	73
3.1.2	Pola Keruangan dan Aspek 4Hukum.....	74
3.1.3	Penghuni.....	75
3.1.4	Hubungan dengan lingkungan sekitar.....	76
3.5	Analisis	77
3.6	Analisis Perbandingan.....	96
BAB 4 PENUTUP		
4.1	Kesimpulan.....	101
4.2	Saran.....	104
DAFTAR PUSTAKA.....		105

DAFTAR ISTILAH

Layout	:	Pola peletakan ruang
Private	:	bersifat lebih pribadi atau terbatas bagi umum
Privacy	:	kebutuhan untuk sendiri atau tak mengalami gangguan
Prestise	:	pandangan akan status sosial seseorang (kebanggaan)
Gaya hidup	:	Pola hidup yang dijalani
Semipublic	:	kepemilikan dipegang beberapa kelompok orang, sehingga kepemilikan dan penggunaan lebih umum
Semiprivate	:	kepemilikan dipegang oleh beberapa individu/sekelompok Orang, sehingga pemakaian terbatas untuk golongan tsb
Eksklusif	:	Sikap menyendiri, bersifat terbatas
Cluster	:	kompleks perumahan kecil, umumnya tipe rumah sejenis (lihat gambar)
Blok perumahan	:	Sejenis cluster, tp tidak bergerbang, melainkan berportal
Portal	:	penghalang berupa besi panjang, untuk membatasi kendaraan yang akan masuk ke blok perumahan (lihat gambar)
Gerbang	:	Pintu masuk cluster, umumnya dilengkapi dengan pos dan penjaga keamanan



Pola cluster yang bersifat lebih private, jalan umum terbatas hingga daerah luar cluster

Pola blok perumahan dengan portal. Didalam area perumahan masih terdapat jalan bagi umum, namun hanya bagi pejalan kaki (bukan kendaraan) sehingga didepan area perumahan dipasang portal

DAFTAR GAMBAR

- Gb.1 : Keheterogenan kota membuka kesempatan warga untuk berinteraksi & berbagi
- Gb.2 : Barter: aktivitas seperti di perkotaan
- Gb.3 : Konsumsi kolektif di perkotaan
- Gb.4 : Kepadatan jalan di perkotaan
- Gb.5 : Kepadatan permukiman di kota
- Gb.6 : *Slum* di perkotaan
- Gb.7 : Kemacetan lalu lintas di kota
- Gb.8 : Kota 'benteng' Batavia
- Gb.9 : Contoh Segregasi permukiman 'mampu' di antara penduduk (Perumahan Pesona khayangan, Depok)
- Gb.10 : Hubungan skematik kota, daerah suburban dengan kota satelit
- Gb.11 : Keberadaan Ruang publik membuahkan interaksi di masyarakat
- Gb.12 : Tipikal Keluarga inti di perkotaan
- Gb.13 & 14 : Rumah dapat mencerminkan privasi, status dan tingkat pendapatan
- Gb.15 : 'Pembentengan' dalam kota Yunani, Roma, yang dilakukan gol.mampu
- Gb.16 : Privasi diciptakan manusia untuk melindungi dirinya dari ancaman luar
- Gb.17 : Komunitas yang heterogen akan lebih 'awas' dan tanggap terhadap kondisi lingkungan di sekitarnya
- Gb.18 : Pola kota Amerika jaman dulu
- Gb.19 : Desain Jalan/taman yang dapat menjadi 'pencegah kriminal' pada kawasan yang baik
- Gb.20 : Gated Community tumbuh menjamur di daerah pinggir perkotaan seperti area suburban dan kota satelit sebagai akibat dari suburbanisasi
- Gb.21 : Iming-iming yang ditawarkan pengembang
- Gb.22 : Kondominium dan apartemen: penggunaan barikade/pagar untuk area yang memang dimiliki scr *private* di dalam bangunan
- Gb.23 : *Gated community*
- Gb.24 : *Enclosed Neighborhood & Security Villages/Complexes*
- Gb.25 : Skema *Gated community* yang menghindarkan akses dan fasilitas terhadap public

- Gb.26 : Salah satu Fasilitas yang ditawarkan *Gated Community*
- Gb.27 : ‘Gangguan’ yang GC hindarkan
- Gb.28&29 : Gated community di area pegunungan dan tepi pantai
- Gb.30 : Area public yang diprivatkan oleh Gated Community
- Gb.31 : Gated Community memprivatkan akses, fasilitas& pelayanan terhadap publik
- Gb.32 & 33 : *Gated community di area suburban Vancouver:*
- Gb.34 : Lokasi Perumahan Telaga Golf Sawangan, Depok, Jawa Barat
- Gb. 35 : Peta akses tol dari & ke Depok
- Gb. 36 : Patung di area depan (pintu masuk kompleks)
- Gb. 37 : Berbagai fasilitas yang ditawarkan di TelagaGolf seperti; Taman, kolam renang, TK/playgroup, CityForest, minimarket dan fitness center
- Gb. 38 : Site plan Telaga Golf Sawangan
- Gb. 45 : Akses yang menghubungkan sentul city dengan Jakarta
- Gb. 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 : Beberapa fasilitas yang ditawarkan sentul city
- Gb. 55 : Master plan perumahan Sentul City, Bogor
- Gb. 63 : Logo yang terdapat pada iklan Sentul City
- Gb. 64 : Peta The Green, BSD
- Gb. 65, 66, 67 : Salah satu Fasilitas Publik yang terdapat di BSD
- Gb. 76 : Siteplan cluster Montecarlo, *The Green*, BSD City
- Gb. 84 : Batas area pesona Khayangan depok beserta jalan Margonda & Juanda
- Gb. 85 : Peta kawasan Pesona khayangan yang berpola menyebar
- Gb. 86, 87 : Beberapa Fasilitas yang ada di Pesona Khayangan, Depok
- Gb. 98 : Tampak atas perumahan pesona Khayangan yang berbatasan dg penduduk
- Gb. 110: Lokasi *Cluster Argenia* yang bersebelahan dengan cluster lainnya, *cluster* ini terbagi lagi menjadi beberapa cluster kecil
- Gb.122: Pola perumahan Kompleks dan cluster pesona Khayangan, terlihat pola seperti ini menghalangi akses publik terhadap jalan
- Gb. 125: Type rumah yang ditawarkan dalam cluster Argenia, sentul City
- Gb. 138: Skema peta perumahan Telaga Golf sawangan
- Gb. 139: Skema peta perumahan sentul City, Bogor
- Gb. 140: Skema peta perumahan Sentul City, Bogor
- Gb. 141: Skema peta perumahan Pesona Khayangan
- Gb.142: Pola Jalan memusat
- Gb.143: Pola Jalan ‘memanjang’

DAFTAR FOTO

- Gb. 39 & 40 : Jalan-jalan di dalam kompleks (cluster) yang terlihat lengang
- Gb. 41,42,43,44 : Masyarakat sekitar (luar kompleks) yang beraktivitas dalam kompleks
- Gb. 56 & 57 : Area masuk *Cluster* dengan Pos dan Penjaga
- Gb. 58, 59, 60 : Area jalan lengang & sepi dari aktivitas penghuni, hanya terlihat mobil dan tk.ojek
- Gb. 61, 62 : Rumah yang umumnya memiliki lebih dari satu kendaraan
- Gb.68, 69, 70 : Salah satu Fasilitas yang terdapat di kompleks perumahan *the green*, BSD City
- Gb. 71, 72, 73 : Kesan mewah dan eksklusif ketika memasuki area kompleks
- Gb. 74, 75 : Dinding dan pagar yang menjadi pembatas area cluster
- Gb. 77, 78 : Tipe rumah yang berada di *Cluster* Montecarlo, BSD City
- Gb. 79, 80 : Keberadaan pos penjaga dan pagar yang mengelilingi *Cluster*
- Gb. 80, 81 : Taman dan lapangan basket di dalam *cluster*
- Gb. 81,82 : Aktivitas yang tampak di luar cluster, a.warga sekitar & b.penghuni
- Gb. 82, 83 : Danau buatan yang dipasang larangan untuk digunakan
- Gb. 88, 89 : Bentuk rumah pesona Khayangan bermacam-macam bentuk, gaya dan besarnya
- Gb. 90, 91 : Aktivitas penghuni yang umumnya terlihat di Jalan
- Gb. 92, 93 : Interaksi dengan penduduk sekitar dari adanya sarana dan prasarana
- Gb. 94, 95, 96, 97 : Area dinding pembatas yang berbatasan dengan ladang/pepohonan dan rumah penduduk
- Gb. 99, 100, 101 : Area pagar dan jalan yang masih memungkinkan penduduk luar masuk ke area kompleks
- Gb. 102, 103, 104 : Suasana dan Fasilitas yang ditawarkan oleh perumahan Telaga Golf Sawangan
- Gb. 105,106,107 : Macam-macam entrance pintu gerbang yang ‘menjaga’ *Cluster*
- Gb. 108,109 : Keberadaan pagar dan dinding pembatas cluster dalam *cluster* Argenia, Sentul city
- Gb. 111,112,113 : Fasilitas, penataan dan desain lingkungan yang menarik
- Gb.114,115 : Pagar dan pos penjaga cluster di kompleks *The Green*

Gb.116 : Dinding dlm *cluster*

Gb.117,118,119 : Fasilitas Umum dan Sosial di luar *Cluster*, spt: Ruko, taman, dan sungai

Gb. 120,121 : Pembatasan Jalan dan akses publik di pesona khayangan

Gb.123,124 : Tipikal penghuni berasal dari golongan menengah dan menengah ke atas

Gb.126 : Bentuk rumah dalam *cluster* bermacam2

Gb. 127 : Suasana *cluster* yang lengang dan sepi

Gb. 128,129,130 : Keekklusivan penghuni *The Green*

Gb.131,132,133 : Suasana kompleks dan cluster yang lengang & sepi

Gb. 134,135 : Penghuni Cukup Heterogen dan Ada interaksi di dalamnya

Gb.136 : Fasilitas yang dapat digunakan publik

Gb. 137 : Pembatasan akses jalan di sekitar jalan Juanda

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Segregasi pola permukiman kini sedang berkembang dan merebak di masyarakat. Hal ini terlihat dari banyaknya pola pembangunan perumahan yang menandai dan membatasi areanya dengan lingkungan sekitar. Kondisi seperti ini tentunya menyulitkan masyarakat lain yang tinggal dan beraktivitas di area sekitar untuk dapat mengakses ruang urban, yang ternyata juga berada di dalam area perumahan 'eksklusif' tersebut.

Selain berdampak pada kesulitan penduduk untuk mempergunakan akses, privatisasi area publik seperti ini ternyata juga turut menghilangkan interaksi yang mungkin dapat terjadi antara penghuni dengan penduduk yang tinggal di area sekitar perumahan tersebut. Hal ini tak sesuai dengan pola hidup masyarakat perkotaan yang penuh dengan aktivitas dan 'interaksi hidup' antar warganya

Kondisi kota yang padat dan tak lagi aman & nyaman, serta perubahan gaya hidup masyarakat kota disinyalir menjadi salah satu factor utama penyebab maraknya pertumbuhan *Gated community* ini di perkotaan. Namun, apakah hanya hal ini yang lantas disalahkan atas pertumbuhan fenomena *Gated community* itu? Sebenarnya bagaimanakah perkembangannya? adakah alasan lain yang juga turut mendukung pertumbuhan *Gated community*? Atas dasar ini penulis mencoba untuk mengkajinya. Di sini penulis akan mencoba menelusuri perkembangannya dari kota dan perkembangan kota itu sendiri, baru kemudian dihubungkan dengan komunitas dan gaya hidup manusia yang banyak terjadi di masa sekarang. Hingga selanjutnya pembahasan dapat berlanjut untuk menjelaskan bagaimana *gated community* dapat berkembang di perkotaan.

Di tahapan selanjutnya, penulis akan menggunakan beberapa studi kasus yang terdapat di sekitar kota Jakarta untuk melihat seperti apakah tipikal *gated community* yang ada di Indonesia, Kota Jakarta khususnya. Perumahan yang menjadi bahan diskusi penulis kali ini adalah Perumahan Telaga Golf Sawangan (Depok), Kemudian Perumahan Sentul City (Bogor), Perumahan *The Green* (BSD City) serta perumahan Pesona khayangan (margonda, Depok). Studi kasus disini bermaksud untuk

membandingkan dan mempelajari bagaimana implikasi desain *gated community* terhadap pola dan gaya hidup penghuni baik secara fisik maupun social terhadap lingkungan dan penduduk sekitarnya.

1.2 Permasalahan

Yang menjadi pengkajian utama dalam penulisan ini adalah:

1. Apakah yang dimaksud dengan *Gated Community* itu?
2. Bagaimana perkembangannya di perkotaan?
3. Apa latar belakang serta faktor-faktor yang menyebabkan pertumbuhannya?
4. *Gated community* dengan desain lingkungan yang seperti apakah yang dinilai baik?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan ini adalah untuk mengungkap fenomena tumbuhnya *gated community* di perkotaan. Perkembangan akan *Gated Community* diperkirakan akan terus berlanjut, diharapkan dengan adanya tulisan ini akan memberi gambaran dan pengetahuan akan implikasi pembangunan perumahan baru terhadap sekitar, sehingga dapat menjadi bahan pembelajaran bagi yang mendalami *Gated Community* selanjutnya.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Ruang lingkup penulisan ini akan dibatasi pada pembahasan mengenai perkembangan *gated community* serta latar belakang pertumbuhannya di perkotaan. Sehingga penulisan ini akan mengacu pada pembahasan kota dan perkembangannya di bagian awal, kemudian disertakan dengan pembahasan komunitas dan perkembangan gaya hidup manusia di bagian kedua. Selain hal itu, tulisan ini juga akan membahas pengertian dan faktor-faktor apa saja yang dianggap menjadi penyebab perkembangan *gated community* di perkotaan. Untuk kesimpulannya, tulisan akan lebih difokuskan pada pendefinisian, karakteristik serta faktor-faktor penyebab perkembangan *gated community* di Indonesia khususnya untuk daerah yang menjadi studi kasus, yakni daerah yang berada di sekitar Kota Jakarta.

1.5 Metode Penulisan

Metode yang dilakukan dalam penulisan ini terdiri dari dua jenis yaitu penulisan normatif dan penulisan empiris. Dalam penulisan normatif, penulis menghimpun data-data sekunder dari beberapa sumber antara lain; buku-buku, makalah, artikel surat kabar, dan media internet sehingga disebut juga dengan studi kepustakaan. Sementara dalam tulisan empiris, penulis melakukan studi lapangan secara langsung. Informasi yang diperoleh dari data tersebut dianalisis secara deskriptif dengan mendeskripsikan keadaan di lapangan serta menganalisisnya sebagai hasil tinjauan referensi.

1.6 Sistematika Penulisan

Penulisan ini diawali dengan melakukan studi literatur untuk mendapatkan teori mengenai kota, komunitas, dan pengertian mengenai *Gated community*, selain itu studi juga menyertakan hasil diskusi yang dilakukan dengan dosen. Kemudian dilanjutkan dengan observasi lapangan dan melakukan perbandingan antara teori yang di dapat dengan realisasi yang ada di lapangan. Kombinasi tulisan tersebut menghasilkan sistematika berikut, yakni:

a. Bab 1 Pendahuluan

Membahas latar belakang, permasalahan, tujuan, ruang lingkup, metode dan sistematika penulisan yang digunakan.

b. Bab 2 Kajian Teori

Membahas definisi kota dan perkembangannya, komunitas dan *gated community*

c. Bab 3 Studi Kasus

Membahas studi kasus yang dilakukan terhadap empat perumahan yakni, perumahan Telaga Golf Sawangan, Sentul City, The Green BSD city dan Pesona Khayangan.

d. Bab 4 Penutup

Bagian ini akan mengemukakan kesimpulan yang didapat dari hasil pembelajaran Teori dan observasi lapangan. Diakhir bagian penulisan juga akan ditambahkan saran.

BAB 2

KAJIAN TEORI

2.1 Kota

Di awal pengajian teori ini, penulis akan membahas hal-hal apa saja yang dianggap menjadi faktor penyebab tumbuhnya *gated community* di perkotaan. Hal ini akan dibahas dengan dalam, diawali dengan menguraikan pengertian kota serta perkembangannya. Penulis menganggap bahwa ada keterkaitan antara kota dengan faktor yang melatarbelakangi perkembangan *gated community* di perkotaan. Pernyataan ini didasari oleh kesimpulan sementara penulis yang berasumsi bahwa sebagian besar masyarakat yang tinggal dalam *gated community* adalah masyarakat yang sebelumnya berhubungan atau masih berhubungan dengan perkotaan. Apakah ada alasan logis yang menyebabkan sebagian orang lebih memilih untuk pindah dan atau membangun lingkungan hunian idealnya sendiri (agar dapat memisahkan dirinya dari kota)? Mengapa penulis berasumsi seperti itu? Berikut akan penulis paparkan penjelasannya.

2.1.1 Definisi Kota

A. Rapoport menyatakan Kota sebagai suatu area pemukiman yang relative besar, padat dan permanen, isinya terdiri dari kelompok individu-individu yang heterogen dari segi sosial, dan masyarakatnya berbeda-beda baik dari segi status, kelompok etnis, kelas, ras maupun lain sebagainya.

Sedangkan, Arthur dan Simon Eisner (1985) mengungkapkan kota sebagai suatu area yang tersusun dari sel-sel, lingkungan-lingkungan (*neighborhood*), atau komunitas-komunitas dimana masyarakat bekerja secara bersama-sama demi kepentingan bersama. Terdapat kesempatan bagi mereka untuk saling berbagi lingkungan, tempat tinggal dan gaya hidup. Didalamnya terdapat orang-orang yang tinggal, bekerja dan menikmati sendiri hubungan sosial dan kultural dalam sebuah area perkotaan satu sama lain.

Sementara itu, Richard Rogers (1997) mendefinisikan bahwasanya kota adalah suatu kompromi antara ruang pribadi dengan ruang bersama (publik). Dimana dalam sebuah lingkungan perkotaan ruang publik adalah ruang yang diprioritaskan terlebih dahulu karena didalamnya terdapat interaksi antar warga perkotaan.

Dalam pertumbuhannya, terjadi hubungan saling ketergantungan yang erat antara kota terhadap lingkungan fisik maupun sosialnya (Ardian Bagus, 2007). Ketergantungan itu terjadi antara kota dengan manusia, manusia dengan manusia, dan manusia dengan lingkungannya. Hal ini dikarenakan Kota hidup dari aktivitas & kehidupan masyarakatnya yang terdiri dari berbagai macam individu yang berbeda-beda dan saling berhubungan satu sama lain. Hal inilah yang menimbulkan sifat saling ketergantungan dalam masyarakat di perkotaan.

Beragam aktivitas yang ada di kota muncul dari masyarakat yang heterogen, dimana yang satu akan mengisi kekosongan dari yang lain. Dari sini terlihat bahwa keheterogenan masyarakat dapat mempengaruhi kota.

Keharusan kota menjadi heterogen juga didukung oleh Gideon Golany (1976). Ia menilai hal ini dari sudut pandang suasana dan kehidupan sosial masyarakat di dalam kota. Menurutnya keheterogenitasan populasi di kota harus terdiri dari beraneka segi, yang didalamnya terdapat variasi budaya, usia, etnis, agama, ras dan pendapatan.



Gb.1 K heterogenan kota membuka kesempatan warga untuk berinteraksi & berbagi
Source : www.google.com

Ia mengatakan bahwa kota yang heterogen akan dapat meningkatkan interaksi sosial dan integrasi masyarakat dalam kota. Menurutnya, hal ini ada datang dari adanya keheterogenitasan di masyarakat tadi. K heterogenitasan di dalam kota akan dapat memunculkan ketersediaan berbagai macam layanan dan fasilitas yang beraneka ragam. Kondisi seperti ini dapat menyiptakan lingkungan yang mendorong terjadinya interaksi sosial di dalam komunitas

sehingga dapat meningkatkan citra yang positif dalam masyarakat. Citra positif dalam masyarakat dapat menciptakan kota yang sehat secara sosial. Ia juga menambahkan bahwa semakin besar perbedaan-perbedaan yang ada dalam masyarakat maka semakin beragam pula interaksi dan komunikasi yang bisa terjadi.

Dari beberapa definisi mengenai kota dan daerah perkotaan di atas, penulis dapat menyimpulkan kota sebagai suatu area permukiman besar yang meliputi area luas dan padat, dimana penduduknya terdiri dari berbagai macam masyarakat yang heterogen¹, dimana hidup dan pekerjaannya saling berhubungan dan membutuhkan satu sama lain, baik dalam bidang ekonomi, politik, maupun sosial.

Di sini kota dilihat sebagai tempat permukiman manusia yang padat. Kegiatan ekonomi yang kuat membuat populasi masyarakatnya semakin hari semakin besar dan heterogen. Masyarakat yang heterogen dalam hakikatnya saling membutuhkan dan menyokong satu sama lain, mereka bekerja dan melakukan aktivitas bersama demi kepentingan yang bersama pula.

Yang dimaksud dengan kepentingan bersama di sini adalah ketika satu sama lain dapat saling memberikan andil melalui peranannya masing-masing. Tiap individu saling berbagi peranan dan keuntungan untuk bersama-sama menjaga dan memelihara kota. Karena itu dalam suatu kota sudah selayaknya jika ada kesempatan bagi tiap-tiap individu yang heterogen tadi untuk saling berbagi, baik lingkungan, tempat tinggal maupun gaya hidup. Dengan berbagi masing-masing individu akan dapat saling mengisi, bertoleransi, serta dapat melengkapi kelebihan dan kekurangannya masing-masing. Perbedaan yang ada memungkinkan mereka yang tinggal dalam satu area kota untuk saling bertukar dan berbagi keuntungan, pengalaman, pengetahuan dan informasi. Yang mana hal ini sebenarnya datang dari adanya interaksi dan keterkaitan antar masyarakat di perkotaan. Kata berbagi disini juga bermaksud untuk menjelaskan bahwa masyarakat kota tidak seharusnya hidup terpisah-pisah satu sama lain, karena masing-masing individu memang memiliki perbedaan baik dari segi aktivitas, pekerjaan, dan usia. Perbedaan yang ada di masyarakat

¹ Heterogen : Berbeda-beda, baik dari segi ras, budaya, pendapatan, usia, dsb

dapat mendukung stabilitas kota dan membuat suasana kota menjadi aman, nyaman, lebih hidup dan tidak membosankan.

Tulisan yang telah penulis bahas di atas adalah sedikit penjabaran tentang apa itu kota dan bagaimana kota itu sebaiknya. Pertanyaan selanjutnya yang menjadi akan menjadi bahasan dalam pertanyaan penulis adalah bagaimana kota itu berkembang dan seperti apa bentuk perkembangannya? Apakah hal ini yang melatarbelakangi awal mula pembentukan *gated community*? Berikut akan penulis paparkan perkembangan kota.

2.1.2 Perkembangan Kota

Jika ditilik dari sejarah keberadaan kota jaman dahulu, diketahui bahwa cikal bakal kota sudah ada sejak jaman prasejarah. Menurut Paul Bairoch (1988) dalam bukunya “*Cities and Economic Development*,” cikal bakal kota mulai terlihat ketika manusia merubah gaya hidupnya dari cara hidup berburu menjadi bercocok tanam. Perubahan ini membawa dampak terhadap cara bertinggal mereka



Gb.2 Barter: aktivitas seperti di perkotaan
Sumber:
<http://www.barteryourservices.com/>

yang semula berpindah-pindah menjadi menetap dan mendekati area yang menjadi sumber produksi makanan tersebut. Selanjutnya, hal ini menyiptakan kepadatan pada area itu karena peningkatan populasi yang terjadi semakin mendorong pertambahan produksi makanan. Di sisi lain kebutuhan hidup yang semakin bertambah membuat system *barter* antar individu meningkat dan memunculkan pekerjaan-pekerjaan baru pada area tersebut sehingga pada akhirnya terciptalah istilah yang Paul Bairoch sebut sebagai ‘aktivitas seperti di perkotaan’. Hal inilah yang menurutnya menjadi latar belakang pembentukan kota.

Dengan demikian, dapat sedikit disimpulkan bahwa kota terbentuk dari pemadatan area yang dilakukan oleh sekelompok orang yang datang bersama-sama dengan tujuan ekonomi yakni untuk memperoleh keuntungan demi kesejahteraan hidupnya. Hal ini sesuai dengan yang dikatakan oleh Brendan

O'Flaherty dalam bukunya "*City Economics*," (2005;12) Yakni kota dapat bertahan selama kota itu dapat terus memberi keuntungan yang dibutuhkan oleh warganya.

Dihubungkan dengan kota kini, kota yang ada sekarang umumnya merupakan kota hasil dari revolusi industri yang terjadi pada abad 19 (Wikipedia, 2008). Kota industri umumnya memiliki sistem pengorganisasian yang telah maju untuk sanitasi, utilitas, distribusi tanah, perumahan dan transportasi. Perkembangan industri dan fasilitas kota yang baik ini semakin mendukung perkembangan hidup perekonomian di kota, akibatnya pertumbuhan kota cenderung semakin membesar dan meluas. Hal ini sesuai dengan yang diungkapkan oleh Arthur Gallion dan Simon Eisner yang mengatakan bahwa kota cenderung menjadi besar jika basis ekonominya luas, ekonomi yang luas akan berpengaruh kepada semakin terbukanya kesempatan orang-orang desa untuk mencari kerja di kota (Gideon Golany, 1976).

Seiring dengan berkembangnya kota dan pertumbuhan ekonomi ke arah yang semakin besar, infrastruktur kota dengan segala fasilitas dan sarana umum dibangun. Hal ini semakin mencitrakan kota sebagai area metropolitan. Berkembangnya kota sebagai area metropolitan membuat terjadinya peningkatan persaingan akan perebutan lahan di kota. Lahan yang semakin langka di kota membuat harganya melambung tinggi. Harga lahan yang mahal ini memunculkan perebutan, yang mana setiap orang berlomba untuk mendapatkan lahan sebanyak-banyaknya. Perebutan ini datang dari berbagai kepentingan, akibatnya banyak lahan luas kota yang diperjual belikan. Kebanyakan permintaan akan lahan ini datang dari sektor pemerintah (sosial) dan swasta (ekonomi). Tak heran jika dalam perkembangannya tanah dan lahan di kota yang semula adalah sumber pendapatan dari bercocok tanam berubah menjadi barang komoditi jual & beli serta sewa yang sifatnya menguntungkan (*The urban pattern city planning and design*).

Perebutan tanah membuat pertumbuhan pembangunan kota menjadi tak beraturan. Jika terus dibiarkan maka akan terjadi sengketa perebutan lahan serta pembangunan wilayah yang tak merata. Oleh karena itu lahir kebijakan dari pemerintah mengenai pembagian wilayah berdasarkan *zoning* (*subdivision-land*). Pembagian lahan ini bertujuan untuk menghindarkan

penguasaan lahan tertentu yang umumnya diinginkan oleh segelintir pribadi atau swasta untuk mengeruk keuntungan (Wikipedia, 2008).

Umumnya pemanfaatan lahan dalam pembagiannya dibagi menjadi tiga *zoning* yakni (Caminos & Goethert, 1978);

- a. Lahan *public*: untuk sirkulasi (jalan, area parkir, pedestrian) yang digunakan oleh pedestrian, kendaraan atau keduanya.
- b. Lahan *semipublic* : untuk fasilitas publik (sekolah, area bermain, tanah lapangan bermain, dan fasum lainnya). Area secara fisik dikontrol dalam penggunaan yang terbatas
- c. *Private* : area residensial (hunian, komersil, professional, industri kecil). Area secara fisik dikontrol untuk penggunaan *private/semiprivate*.

Namun pembagian yang semula bertujuan untuk menghindari perebutan dan penguasaan lahan ini, pada akhirnya menimbulkan masalah karena pembagian ini membuat unsure-unsur kota menjadi terpecah-belah. seperti yang dibilang Peter Katz (1994)

... "Development pattern and local zoning laws segregate age group, ethnic groups and family types. They isolate people and activities in an inefficient network of congestion and pollution, rather than joining them in diverse and human-scaled communities" ..

Bahwa *zoning* atau pembagian lahan membuat pemisahan antar komunitas, warga dan kultur, dan sifat-sifat yang lainnya. Menurutnya, seharusnya kota itu terdiri dari pencampuran antar berbagai kepentingan, hal ini dikarenakan ada hubungan dan kaitan yang erat antara yang satu dengan yang lain. Menurutnya, kualitas pembangunan suatu wilayah dalam kota haruslah mengikuti prinsip bahwa perumahan atau permukiman haruslah diperuntukan bagi populasi yang berbeda, yang dipenuhi dengan berbagai macam fasilitas untuk publik seperti jalan pedestrian, ruang terbuka publik yang positif dan mudah diakses, serta adanya orientasi untuk transit. Ia juga menambahkan bahwa pembagian yang tak disertai dengan percampuran sifat yang berbeda hanya akan menimbulkan kantung-kantung atau pengelompokan homogen yang pada akhirnya hanya akan menimbulkan perpecahan dalam komunitas dan masyarakat.

Dari sini dapat disimpulkan jika perkembangan kota tidaklah lepas dari adanya kepentingan ekonomi dari manusia-manusia yang tinggal di dalamnya.

Perebutan lahan adalah salah satu fenomena yang diangkat untuk membuktikan hal ini. Lalu bagaimanakah selanjutnya proses yang terjadi dalam perkembangan kota hingga kedepannya ia dapat menjadi area permukiman yang padat? Apakah fenomena yang akan di bahas selanjutnya ini juga turut melatarbelakangi pertumbuhan *gated community*? Berikut ini akan penulis paparkan lebih dalam mengenai perkembangan kota selanjutnya.

2.1.3 Urbanisasi dan dampaknya terhadap kota

Kota adalah suatu pemusatan penduduk di dalam wilayah yang sempit (Hans Dieterevers, 1979). Oleh karena itu kota menjadi pusat produksi barang atau jasa yang tidak dikonsumsi secara individual melainkan secara kolektif. Jalan-jalan umum, penerangan jalan dan peraturan lalu-lintas lembaga-



Gb.3 Konsumsi kolektif di perkotaan
Sumber : www.google.com

lembaga pendidikan dan kesehatan hanyalah merupakan beberapa contoh saja, yang diperuntukkan bagi konsumsi 'umum' ataupun 'kolektif' di daerah kota. Atas dasar pandangan ini, menurut Hans DieterEvers (1979) masalah pertumbuhan kota dapat diterangkan melalui migrasi, yakni apabila di dalam wilayah kota yang memperkembangkan produksi barang tidak tersedia lowongan pekerjaan, maka para migran akan berpartisipasi dalam konsumsi kolektif kota tersebut. Hal ini terlihat dari banyaknya sektor informal yang



Gb.4 Kepadatan jalan di perkotaan
Sumber : www.google.com

bergerak dalam bidang barang dan jasa di kota seperti menjamurnya jumlah pedagang kaki lima, warung-warung makanan dan minuman, buruh bangunan, becak, ojek dll. Dengan demikian hal inilah yang menjadi motor penggerak bagi perpindahan dari desa ke kota,

urbanisasi dan masalah-masalah perkotaan lainnya.

Urbanisasi timbul sebagai dampak dari migrasi besar-besaran ke kota, dan hal ini merupakan salah satu factor pemicu perkembangan kota (Magdalia Alfian, 2001). Menurutny, Terjadinya migrasi penduduk dari desa ke kota disebabkan oleh berbagai faktor, baik faktor penarik maupun pendorong. Perkembangan industri dan perdagangan di kota merupakan faktor penarik utama yang menyebabkan banyak orang untuk mendatanginya. Keinginan mendapatkan penghasilan yang lebih baik untuk mencukupi kebutuhan hidup merupakan penyebab utama terjadinya urbanisasi. Selain itu tersedianya Berbagai fasilitas dan “kemudahan” untuk mendapatkan uang serta status sosial di kota juga merupakan daya tarik tersendiri. Begitu pula halnya dengan sarana & prasarana pendidikan, rekreasi di kota dan pengaruh yang datang dari media massa, semakin menarik orang desa untuk mendatangi kota.

Terjadinya infiltrasi manusia besar-besaran ke daerah jantung kota secara terus menerus membuat penyediaan sarana umum seperti jalan, area parkir, sarana ibadah, pusat rekreasi daerah industri dan perdagangan yang dilakukan oleh pemerintah semakin meningkat. Namun seiring dengan itu kepadatan yang ada justru semakin besar, pemadatan ini terjadi menuju ke arah pusat kota, dimana masyarakat berbondong-bondong memenuhi area pusat kota untuk memenuhi kebutuhan akan hidup yang layak (*The urban pattern city planning & design*).

Area pusat kota yang dianggap sebagai pusat ekonomi membuat orang berlomba-lomba mencari pekerjaan dan pendapatan di sana. Tak mengherankan jika kemacetan dan kepadatan di kota semakin tinggi (gambar 5).



Gb.5 Kepadatan permukiman di kota
Sumber : <http://www.indiadailv.org/images/>

Kemacetan dan kepadatan di jalan-jalan kota mempengaruhi pola permukiman di perkotaan. Kebanyakan polanya menjadi tak beraturan dan cenderung berorientasi pada jalan. Kepadatan juga menimbulkan pemisahan-pemisahan pada pola permukiman, hal ini disebabkan oleh kondisi kesemrawutan yang ditimbulkan oleh kepadatan di kota sehingga membuat kota menjadi tidak nyaman dan memaksa sebagian warganya untuk pindah.

Gideon Golany (1976) mengungkapkan ketika yang lebih diutamakan dalam pembangunan kota oleh pemerintah setempat adalah jalan beserta sarana/area pendukungnya (daerah industri, perdagangan, pusat rekreasi, dll), maka yang akan terjadi selanjutnya adalah Munculnya pemisahan ruang permukiman antara kelas yang mampu dengan kelas tak mampu. Hal ini datang dari faktor kondisi kota yang semakin padat dan semrawut akibat migrasi besar-besaran golongan tak mampu ke daerah jalan-jalan di kota dengan kepentingan untuk mencari dan mendekati sumber pendapatannya. Akibat dari kondisi ini adalah banyaknya permukiman kumuh yang bermunculan di sepanjang jalan kota. Permukiman ini dapat terlihat dalam bentuk *slum* atau *squatter*².



Gb.6 Slum di perkotaan
 Sumber : <http://en.wikipedia.org/wiki/Image>

Permasalahan lain yang juga turut muncul selain kota yang kumuh adalah meningkatnya angka kemacetan lalu lintas. Kemacetan terjadi akibat membludaknya aktivitas yang dilakukan di jalan di kota, baik aktivitas yang hanya melintas hingga aktivitas berjualan di pinggir jalan. Hal ini ditambah dengan letak area sumber pekerjaan masyarakat yang terpusat ditengah kota. Akibatnya jumlah pengguna jalan semakin melimpah dan menimbulkan kemacetan yang parah (gambar 7).



Gb.7 Kemacetan lalu lintas di kota
<http://images.google.com/>

² *Slum* di sini diartikan sebagai permukiman yang kumuh; tidak mempunyai akses yang baik pada air bersih dan sanitasi, padat dan tidak teratur. Sedangkan *Squatter* mengacu pada ilegalitas kepemilikan lahannya. Di negara berkembang, *squatter* identik dengan *slum* dalam arti kekumuhannya (Eko Budiharjo, 1994). Sedangkan Di negara maju *squatter* tidak mesti merupakan pemukiman kumuh. Banyaknya *slum* dan *squatter* telah menjadi persoalan yang harus dihadapi oleh kota- kota besar, dan di Indonesia, kawasan kumuh ini menunjukkan perubahan dari waktu ke waktu, dan hal yang paling mencolok adalah perubahan kawasan kumuh ini jika dilihat dari kepemilikan tanahnya yang tidak jelas (Winarso, 2005).

Desakan penduduk perkotaan, seiring dengan peningkatan pusat industri dan kendaraan juga berdampak pada peningkatan bahaya kesehatan. Masalah-masalah seperti sampah, kotoran, semrawutnya saluran air dan sanitasi telah menjadi suatu hal yang lumrah. Umumnya pencemaran yang terjadi di perkotaan berasal dari polusi udara, sampah, air dan lain-lain.

Meledaknya populasi di kota juga menimbulkan masalah-masalah sosial di perkotaan. Seperti peningkatan angka kriminal, menurunnya interaksi dan komunikasi, pemisahan kelas, kesenjangan sosial, dll. Kesenjangan social yang ada umumnya terjadi antara kelompok yang kaya dengan kelompok yang miskin. Hal ini terlihat dari pengelompokan permukiman yang didasarkan atas penghasilan, kekayaan dan status sosial.

Sebenarnya, sejarah pengelompokan permukiman tidaklah seperti itu. Pada awalnya, kelompok yang datang dari luar daerah tinggal dalam sistem pengelompokan-pengelompokan yang didasarkan pada etnis, ras dan agama. Namun seiring dengan proses urbanisasi di area kota, pengelompokan yang didasarkan etnis, ras dan agama tadi jadi menghilang, karena permukiman tadi dalam perkembangannya telah bercampur dengan pendatang dari kelompok etnis atau agama lain. Hingga pada akhirnya pengelompokan yang terjadi lebih didasarkan pada tingkat pendapatan dan gaya hidup. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan Alexander, dkk (1977) bahwa pada kota yang heterogen, masyarakat menjadi campur aduk dan mengumpul berdasarkan gaya hidup dan budaya. Pengelompokan di kota tak lagi didasarkan pada asal daerah, suku atau agama melainkan sudah bergeser ke pengelompokan berdasarkan pendapatan dan status sosial.



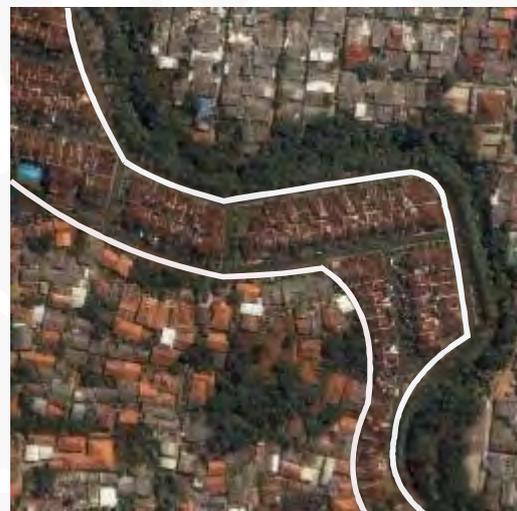
Gb.8 Kota 'benteng' Batavia yang memisahkan permukiman elanda dengan penduduk lokal

<http://pdf.sejarah.kota.jakarta>

Hal ini juga didukung oleh Hans Dieter-evers (1979), menurutnya dalam perkembangan kota pemisahan permukiman tak lagi didasari oleh etnis saja, namun juga didasari oleh sistem kelas dan status sosial. Jika ditilik dari sejarah perkembangan kota, Sebenarnya pemisahan ini sudah terjadi sejak jaman kolonial Belanda, yakni ketika harga tanah mulai meninggi akibat urbanisasi. Hal ini kemudian menjurus pada pemisahan rasial. Namun serempak dengan itu, menjurus pula peningkatan pemisahan yang didasarkan oleh penghasilan kekayaan dan pekerjaan. Hal ini tergambar dalam segregasi³ ruang perumahan saat itu (Lihat gambar 8).

Pada akhirnya, permasalahan kekurangnyamanan yang ada di kota membuat beberapa warga kota pindah ke daerah luar kota (daerah *suburban* dan kota satelit). Kondisi kota yang semakin tak kondusif ini mendorong sebagian golongan mampu di kota untuk pindah ke area pinggir kota agar dapat mencari area hunian yang lebih nyaman. Daerah pinggiran (*suburban*) dinilai sebagai tempat yang cocok karena selain harga lahan yang masih murah, suasana lingkunganpun dinilai lebih nyaman dibanding pusat kota (Peter Katz, 1994). (lihat contoh gambar 9 segregasi perumahan di Depok)

Namun, seperti yang diketahui hanya masyarakat kelas menengahlah yang dapat pindah ke pinggiran. Hal ini disebabkan hanya mereka yang memiliki kemampuan untuk memenuhi rasa kebutuhan akan area lingkungan tempat tinggal dan lingkungan kota yang nyaman. Sedangkan golongan tak mampu tetap tertinggal di dalam karena mereka tak memiliki cukup kemampuan untuk pindah. Hal ini membuat mereka tetap terkonsentrasi



Gb.9 Contoh Segregasi permukiman 'mampu' di antara penduduk (Perumahan Pesona khayangan, Depok)
Sumber: www.wikimapia.com

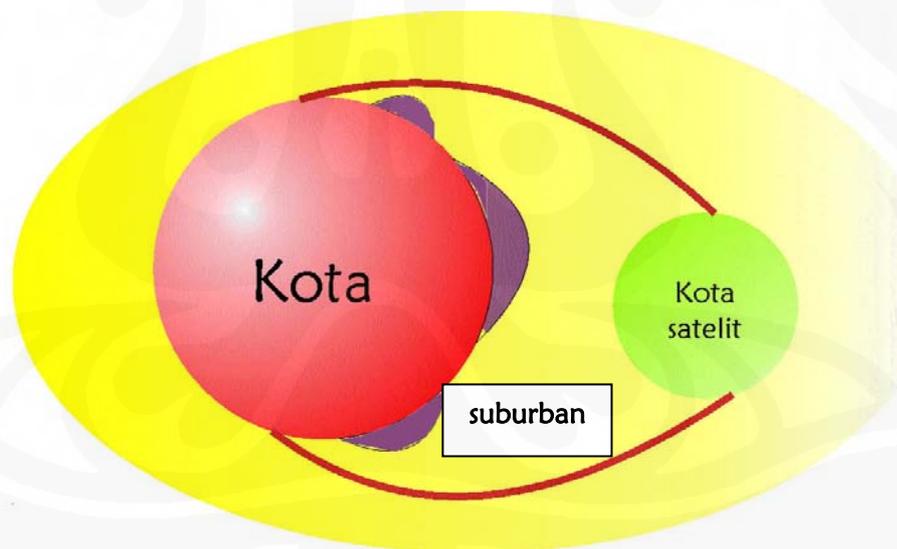
di dalam kepadatan area dan jalan-jalan di perkotaan (Gideon Golany, 1976).

³ Segregasi Permukiman terjadi antara golongan atas (orang-orang belanda & cina) yang berada di dalam benteng dengan golongan rendah (penduduk pribumi) yang terletak di luar benteng

Dari pembahasan diatas, penulis dapat mengambil kesimpulan mengenai alasan mengapa kini banyak orang lebih memilih untuk pindah keluar dari kota, dan membangun serta mencari lingkungan idealnya. Namun mengapa tujuan hunian yang dipilih adalah daerah luar kota? Apa yang sebenarnya ditawarkan di sana? Berikut akan penulis uraikan alasannya.

2.1.4 Kota Satelit dan Suburbanisasi

Pada umumnya perkembangan kota juga memengaruhi daerah-daerah pinggiran di sekitarnya. Daerah tersebut yakni daerah *suburban* dan kota satelit. Yang dimaksud dengan daerah pinggiran atau kota satelit adalah adalah kota kecil di tepi sebuah kota besar yang meskipun merupakan komunitas mandiri, sebagian besar penduduknya masih tergantung dengan kehidupan di kota besar (Wikipedia, 2008). Kota satelit juga merupakan daerah penunjang bagi kota-kota besar di sekitarnya dan merupakan 'jembatan' masuk atau akses untuk menuju ke kota besar. Fungsi kota satelit itu sendiri adalah sebagai penunjang kebutuhan hidup dan pemasok barang-barang masyarakat kota besar.



Gb.10 Hubungan skematik kota, daerah suburban dengan kota satelit, menunjukkan adanya hubungan keterkaitan antara kota dengan suburban dan kota satelit

Sumber: pribadi

Menurut Ebenezer Howard pada akhir abad ke 19, diantara daerah perkotaan, daerah pedesaan dan daerah pinggir kota, daerah pinggiran kota memberikan peluang paling besar untuk usaha-usaha produktif maupun

peluang paling menyenangkan untuk bertempat tinggal. Umumnya masyarakat kota yang merasa kurang nyaman untuk tinggal di perkotaan memilih pindah ke area pinggir. Hal ini dikarenakan kota satelit dan area pinggir kota (*suburban*) menawarkan harga lahan dan perumahan yang murah dan cukup terjangkau bagi masyarakat. Selain itu menurut Peter Katz (1994) kota satelit secara tipikal juga dinilai lebih luas dibanding area permukiman baru ditengah kota, alasan lain adalah kota satelit juga menyediakan aneka fasilitas dan infrastruktur seperti area perbelanjaan, pekerjaan dan fasilitas umum lainnya.

Namun dalam perkembangan selanjutnya, akibat dari perluasan kota dan masuknya penduduk kota ke daerah pinggiran kota (kota satelit) pada akhirnya banyak mengubah tata guna lahan di daerah pinggiran terutama yang langsung berbatasan dengan kota. Hal ini terlihat dari banyaknya area yang semula adalah daerah hijau dan terbuka di daerah pinggiran menjadi area permukiman dan bangunan lainnya (Bintatro, 1983). Atau dengan kata lain hal ini telah menyebabkan terjadinya proses densifikasi permukiman di daerah pinggiran kota. Persoalan baru yang kemudian muncul adalah banyaknya perkampungan kumuh dan perumahan liar yang juga muncul di pinggir-pinggir kota. Sehingga dalam perkembangannya pula, terjadi pemisahan pola permukiman di area ini, yakni golongan mampu menghuni permukiman yang terpisah dengan permukiman penduduk sekitar (Eko Budiharjo, 1994).

2.2 Komunitas dan kota

Pada bagian ini penulis akan membahas mengenai apa itu komunitas.

Alasan mengapa hal ini menjadi salah satu pembahasan penulis adalah karena penulis memandang adanya keterkaitan antara komunitas yang diciptakan manusia dengan perkembangan perkotaan. Dimana hal tersebut membuat adanya hubungan timbal balik antara satu sama lain. Berikut



**Gb.11 Keberadaan Ruang publik
membuahkan interaksi di masyarakat**
Sumber : www.google.com

akan penulis bahas lebih lanjut mengenai hal itu.

Komunitas dan kota adalah hal yang tak terpisahkan. Didalamnya terdapat hubungan yang erat dan saling membutuhkan satu sama lain. Kota yang baik adalah kota yang dapat menyediakan kebutuhan akan 'hiburan & kesenangan' bagi lingkungan kehidupan masyarakat yang tinggal di dalamnya. Untuk dapat mewujudkan hal itu, maka diperlukan adanya suatu wadah yang dapat memfasilitasi hal itu. Salah satu wadah tersebut adalah ruang terbuka umum. Keberadaan ruang-ruang terbuka dan umum adalah penting karena keberadaannya dapat membuahkan interaksi yang kuat antar komunitas satu sama lain. Hal ini didukung oleh pendapat Peter Calthorpe (2000) yang mengatakan bahwa justru keberadaan ruang-ruang terbuka-umumlah yang dapat membentuk keberadaan suatu komunitas. Menurutnya komunitas tidak tercipta dalam ketiadaan ruang terbuka (*public space*) karena dengan begitu tidak ada lagi tempat bagi orang-orang untuk saling berinteraksi dan berbicara satu sama lain.

Namun, Apa sebenarnya yang dimaksud dengan komunitas? Mengapa komunitas di sini menjadi penting? Adakah kaitannya keberadaan suatu komunitas dengan keberadaan *gated community*? Berikut ini akan penulis bahas lebih lanjut.

2.2.1 Definisi Komunitas dan Komuniti

Terdapat perbedaan definisi mengenai pengertian komunitas dan komuniti. Menurut kamus ensiklopedi ilmu sosial, jika diartikan pengertian komunitas biasanya merujuk pada suatu kelompok yang para anggotanya menghuni ruang fisik atau wilayah geografis yang sama di lingkungan tetangga, desa atau kota. Namun di saat lain komunitas juga bisa diartikan sebagai sebuah kelompok yang anggota-anggotanya memiliki ciri-ciri serupa, yang biasanya dihimpun oleh suatu rasa memiliki, atau bisa pula oleh ikatan dan interaksi sosial tertentu yang menjadikan kelompok itu sebagai entitas sosial sendiri⁴ (Victor Azzaraya). Di dalam komunitas terdapat rasa kebersamaan dan rasa saling memiliki, namun rasa kebersamaan ini datang tidak melulu berasal dari

⁴ Contoh entitas sosial sendiri adalah suku bangsa/etnik, kaum beragama tertentu, kalangan akademik dan komunitas profesional

kesamaan wilayah saja namun bisa juga bersumber dari ikatan sejarah, kesamaan nasib, kesamaan nilai pandangan, kesamaan kepentingan, hubungan kekerabatan, dan lain-lain.

Sedangkan komunitas, pembentukannya dibedakan berdasarkan tiga hal yakni lokasi, identitas, dan gabungan dari keduanya (Wikipedia, 2008). Komunitas berdasarkan lokasi terbentuk atas kesamaan wilayah tempat tinggal, tanpa mempermasalahkan perbedaan diantara mereka, dimana komunitas mereka terbentuk dari batas tapak tegas yang telah ada. Sedangkan komunitas yang berdasarkan identitas, terbentuk dari kesamaan identitas. Dimana mereka berinteraksi secara tetap, contohnya adalah komunitas profesional yang lebih banyak berhubungan dengan pekerjaan, begitu pula dengan komunitas virtual yang berinteraksi akibat hobi dengan menggunakan teknologi seperti internet.

Dari sini penulis menyimpulkan terdapat perbedaan antara komunitas dengan komunitas, penulis tidak akan menguraikannya namun akan menekankan poin penting di sini yakni komunitas lebih menekankan pada kesamaan lokasi dan asal daerah atau budaya. Sedangkan komunitas lebih didasarkan pada adanya sifat kesamaan. Kesamaan identitas dalam komunitas adalah hal yang lebih dipentingkan di sini karena dilihat dari definisinya hubungan dalam komunitas lebih mencerminkan pergaulan dan interaksi yang erat antar anggota di dalamnya yang didasarkan oleh adanya persamaan kepentingan, selera, pandangan, hobi, dll.

Hal yang menjadi penulis anggap penting di sini adalah bagaimana interaksi & kesamaan pandangan dalam suatu komunitas tertentu dapat berpengaruh terhadap cara bermukim (rumah) dan gaya hidup mereka. Di sini hal tersebut terlihat dari pengelompokan-pengelompokan yang terjadi atas nama kesamaan dalam komunitas. Lalu bagaimanakah pengaruh hal ini terhadap pembentukan *gated community*?

2.2.2 Perumahan dan Gaya Hidup

Dalam tulisannya Amos Rapoport (1990) menyatakan bahwa rumah lebih dari sekedar bangunan, dan manusia dengan segala perilakunya harus dilihat sebagai elemen pembentuk lingkungan yang terjadi melalui kegiatan dan interaksi, di dalamnya ada kejadian untuk berbagai kesempatan bagi

penghuninya. Oleh karena itu perumahan erat kaitannya dengan privasi, sebab perumahan adalah system pengaturan dimana kegiatan atau aktivitas-aktivitas komunitas tertentu terjadi.

Rumah lebih dari sekedar naungan, ia juga merupakan pengejawantahan dari cerminan budaya, ras, etnis, kepercayaan, agama, aktivitas, kelas, identitas dan gaya hidup. Sebagai contoh hal ini terlihat dari bentuk-bentuk rumah yang homogen dan sarat dengan identitas komunitas tertentu. Menurut Amos Rapoport penyimbolan seperti ini sudah terjadi sejak dulu kala, dimana penandaan dilakukan oleh komunitas tradisional homogen yang ditandai dengan bentuk rumah dan permukimannya. Komunitas homogen ini umumnya adalah komunitas yang tergabung atas alasan persamaan etnis, bahasa, budaya, agama dll. Namun dalam perkembangannya bentuk rumah dan permukiman saat ini, penandaannya lebih ditekankan pada gaya hidup. Hal ini tercermin dalam privasi, penggunaan ruang, identitas dan status berkomunikasi, pengaturan wilayah, dsb.

Namun, dilihat dalam hubungannya antara perumahan dengan budaya, gaya hidup adalah hal yang dianggap sebagai penyebab paling dominan. Adanya pengaruh globalisasi yang konsumtif dari luar, turut menyebabkan orang semakin ingin menandakan status dan identitas sosialnya. Bagi komunitas 'mampu' hal ini telah menjadi kebutuhan dan gaya hidup mereka yang menganggap keeksklusivitasan akan mampu meninggikan status seseorang. Perubahan gaya hidup masyarakat kota yang cenderung menjadi individualis ini kemudian memunculkan adanya sifat privasi dalam komunitas perumahan (Rapoport, 1990).

Ketika gaya hidup dihubungkan dengan komunitas tertentu di perkotaan dimana uang tidak menjadi persoalan, maka orientasi seseorang dalam pemilihan tempat tinggal lebih didasarkan pada kenyamanan hidup keluarga serta ketersediaan hiburan di sekitar hunian. Dari



Gb.12 Tipikal Keluarga inti di perkotaan
Sumber : www.shutterstock.com

struktur keluarga mereka mencerminkan pola hidup keluarga inti dimana satu keluarga hanya terdiri dari ayah, ibu dan anak (Lihat gambar 12). Gaya hidup kosmopolitan ini juga mendorong mereka lebih memilih hunian di permukiman yang berkepadatan rendah dan jauh dari pusat keramaian kota. Hal ini dikarenakan selain murah, hunian yang jauh dari pusat kota dinilai lebih nyaman dan aman bagi anak pertumbuhan dan perkembangannya.

Dari uraian diatas, diketahui jika ternyata gaya hidup memang menjadi alasan bagi seseorang untuk menandai daerahnya dari area luar. Namun sebenarnya apakah motivasi dibalik itu? Penulis berasumsi bahwa status dan tingkat sosial yang dituding menjadi penyebabnya. Sebenarnya apakah yang dimaksud dengan status dan identitas itu? Mengapa hal ini menjadi suatu kebutuhan yang esensial? Lalu apa hubungannya hal ini dengan perilaku eksklusif yang menandai areanya sendiri untuk *privacy*? Berikut akan penulis jabarkan di pembahasan selanjutnya.

2.2.3 Teritori, Status dan Identitas

Manusia memiliki tingkatan kebutuhan dasar yang harus terpenuhi. Salah satunya adalah kebutuhan akan penghargaan dan aktualisasi diri terhadap manusia yang lain. Untuk membahas jenis kebutuhan yang perlu disediakan dapat digunakan teori hierarki kebutuhan menurut Maslow. Hierarki Maslow menunjukkan tingkat intensitas dan arti penting dari kebutuhan dasar manusia. Tingkatan hierarki kebutuhan yang dibuat Maslow secara berurutan yakni; aktualisasi diri, harga diri, ego dan kehormatan, kebutuhan sosial, rasa aman, dan kebutuhan fisiologis.

Pendapat Maslow berkenaan dengan kebutuhan manusia akan rumah yakni; pada tingkat terbawah, rumah berfungsi sebagai tempat berlindung, istirahat, tidur dan pemenuhan fungsi badani. Pada tingkat atasnya, rumah menciptakan rasa aman: sebagai tempat menjalankan kegiatan ritual, penyimpanan harta milik yang berharga dan menjamin hak pribadi. Sedang dalam kebutuhan sosialnya, rumah memberikan peluang untuk interaksi dan aktivitas komunikasi yang akrab dengan lingkungan sekitar, seperti teman, tetangga dan keluarga. Namun, lebih dari itu ternyata rumah juga memberikan

peluang untuk tumbuhnya harga diri. Hal ini disebutkan oleh Pedro Arrupe sebagai "status-conferring Function" yakni;

*"kesuksesan seseorang tercermin dari rumah dan Lingkungan tempat
huniannya".*

Menurutnya --tentang kebutuhan hierarki manusia-- kebutuhan manusia yang paling pokok dan mendasar sebenarnya bukanlah kebutuhan makan, minum, sex, dsb. Melainkan kebutuhan penghargaan dan aktualisasi diri. Ia menyatakan bahwa penghargaan adalah hal yang paling memotivasi dan paling mendasar dari hampir semua aktivitas manusia. Dale Carnegie pun memiliki pandangan yang serupa, bahwa betapa sesungguhnya manusia itu haus akan penghargaan. Sigmund Freud menyebutnya dengan istilah "hasrat untuk menjadi besar", sedangkan DR John Dewey menyebutnya sebagai "hasrat untuk menjadi penting".

Dari sini jelas bahwa kebutuhan akan aktualisasi diri manusia terhadap lingkungan sekitarnya adalah hal yang mendasar. Hal ini diejawantahkan dalam bentuk pewadahan ide, kreativitas dan pemberian makna bagi kehidupan pribadi seseorang dalam bentuk rumah. Di sini, rumah tak lagi cukup sebagai tempat untuk hidup saja, tetapi juga menyumbang sebagai pengembangan pribadi bagi penghuninya, sebagai cerminan ekspresi diri, realisasi diri dan jati diri terhadap lingkungan sekitar (Eko Budirharjo, 1994).



Gb.13 & 14 Rumah dapat mencerminkan privasi, status dan tingkat pendapatan seseorang

Berdasarkan buku "Space and Place" (Yi Fu Tuan), *space* didefinisikan sebagai suatu ungkapan abstrak untuk menyatakan ide manusia yang kompleks. Setiap manusia akan berbeda dalam cara membagi, menstruktur dan menderajatkan 'dunia'-nya kedalam nilai dan ukuran-ukuran yang menjadi prinsip kosmo mereka. *Space* tersebut mereka bagi dalam

hubungan antara tubuh mereka (*body*) dengan alam dan sekitarnya, mereka mengaturnya agar kehidupan dapat bergerak secara seimbang dan harmonis baik secara sosial maupun biologis. Dari sini orientasi sosial yang baru mengenai derajat/status kemudian dapat didefinisikan, yakni sesuatu yang lebih tinggi, lebih besar, berada di tengah suatu lokasi, serta kerumitan dari teknik dan teknologi yang ada. Semua hal ini dianggap menjadi simbol akan kedudukan seseorang yang tinggi ditengah-tengah kelompoknya.

Sebenarnya kebutuhan akan pengakuan identitas ini sudah terlihat sejak jaman *renaissance* dimana ketika itu kota yang heterogen akhirnya membuat sebagian orang (terutama golongan yang mampu) pergi keluar tembok kota untuk mencari hunian baru dan memisahkan diri dari kota. Alasannya datang dari keengganan mereka untuk tinggal bersama golongan yang lain, karena tinggal bersama-sama akan dapat menurunkan status mereka di mata masyarakat. Di area baru mereka (golongan mampu) menandai daerah lingkungan tempat tinggalnya bersama para anggota 'komunitas mampu' yang lain agar dapat menunjukkan kedudukan status dan identitas sosial mereka (Gideon Golany, 1976).



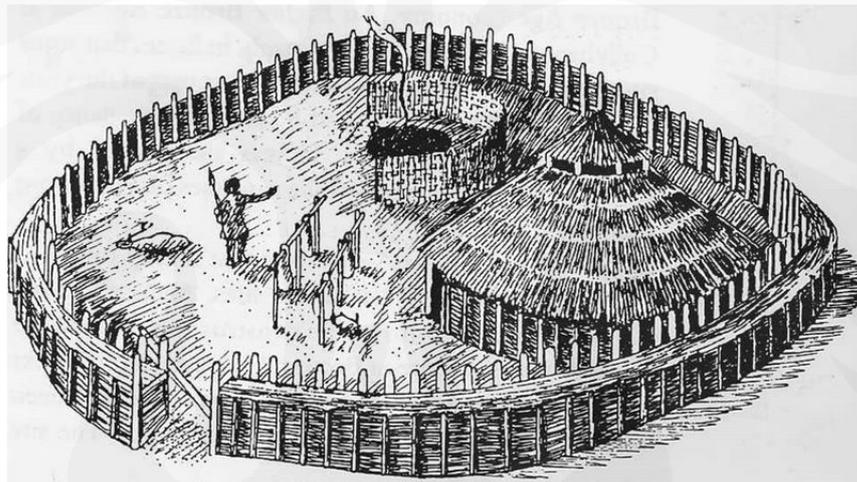
Gb.15 'Pembentengan' dalam kota Yunani, Roma, yang dilakukan gol.mampu

Sumber : <http://picasaweb.google.com/tessellar>

Dihubungkan dengan gaya perumahan kini, kedudukan status dan tingkat sosial lebih banyak disimbolkan dari gaya arsitektur rumah, lokasi, ornamen, fasilitas, batas teritori serta luas/besaran rumah. Dari sini terlihat bahwa

memang sejak dulu manusia telah menderajatkan tingkat sosialnya melalui simbol-simbol tertentu. Hal ini datang dari kebutuhan dasarnya akan pengakuan identitas dan status dirinya di tengah-tengah komunitas dan masyarakat.

Secara biologis manusia juga memiliki kebutuhan yang lain, yakni kebutuhan akan perasaan bebas dari ketidaknyamanan. Mereka membutuhkan tempat yang dapat mereka anggap bebas dan aman terhadap ancaman dari luar. Dari sebab itulah maka manusia menciptakan *privacy* untuk menegaskan dan mengontrol ruang agar dapat memertahankan areanya dari pihak penyelundup yang datang dari luar. Selain itu manusia juga membutuhkan *privacy* dan intimasi agar mereka dapat bersosialisasi dan mengekspresikan identitasnya (Laurens Marcella, 2005).



Gb.16 Privasi diciptakan manusia untuk melindungi dirinya dari ancaman luar

Sumber : <http://picasaweb.google.com/tessellar>

Irwin Altman mengatakan bahwa pembentukan teritori identik dengan *privacy* dan identitas. Manusia mendudukkan *teritory* sebagai wilayah kekuasaan dan pemilikan yang merupakan organisasi informasi yang berkaitan dengan identitas kelompok (sebagai contoh adalah pernyataan ‘apa yang kita punya’ dan ‘apa yang mereka punya’). Dalam terminologi perilaku, hal diatas berkaitan dengan apa yang disebut sebagai *privacy* manusia. Seperti yang dinyatakan oleh Edney (1976) Type dan derajat *privacy* tergantung pola perilaku dalam konteks budaya, dalam kepribadiannya serta aspirasi individu tersebut. Penggunaan dinding, *screen*, pembatas simbolik dan pembatas

teritori nyata, juga jarak merupakan salah satu mekanisme untuk menunjukkan *privacy*.

Territory adalah sebuah ruang terbatas yang orang atau kelompok tertentu menggunakan dan memertahkannya secara eksklusif. Didalamnya terdapat pengenalan psikologis tempat, yang disimbolisasikan oleh sikap kepemilikan dan pengaturan objek di dalam area (Irwin Altman). Di lain pihak Elizabeth Mackintosh menyatakan definisi *territory* itu sendiri dapat dicapai dari berbagai macam cara. Menurutnya definisi teritori bervariasi, dapat berasal dari batas pemisah yang menjadi simbolisasi terhadap objek tertentu. Hal itu dapat berupa penghalang lunak seperti pagar tanaman rendah atau pagar rendah sampai ke penghalang keras seperti pagar atau dinding yang tinggi. Sedangkan Julian Edney (1974) mendefinisikan teritorialitas sebagai sesuatu yang berkaitan dengan ruang fisik, tanda, kepemilikan, pertahanan, penggunaan yang eksklusif, personalisasi, dan identitas. Termasuk didalamnya dominasi, control, konflik, keamanan, gugatan akan sesuatu, pertahanan.

Pembentukan *teritory* juga identik dengan pencegahan gangguan akan keamanan, oleh karena itu keberadaan *teritory* dapat memberikan rasa kepuasan akan penjagaan terhadap para penghuni, hal ini karena mereka menganggap keberadaan 'penjagaan keamanan' ini dapat meminimalisir kejahatan di lingkungan sekitar yang mungkin bisa terjadi.

Dari sini jelas terlihat bahwa status dan identitas merupakan kebutuhan esensial bagi tiap individu. Pembentukan teritori dapat menjadi penanda atau penegas status dan identitas seseorang dalam masyarakat. Di samping memberi kesan eksklusif, *teritory*, yang ditandai dengan adanya batas ini juga disinyalir sebagai salah satu upaya pencegahan kriminal (keamanan). Yang menjadi pertanyaan penulis sekarang adalah apakah keamanan yang dibutuhkan itu memang datang dari keberadaan batas dan penghalang? Apakah batas itu telah efektif untuk mencegah gangguan? Bagaimanakah upaya pencegahan keamanan itu sebaiknya? Bagaimana hubungannya jika dikaitkan dengan komunitas dan perkotaan?

2.2.4 Lingkungan dan Komunitas yang Ideal

Peter Marcuse (2000) mengatakan bahwa pondasi yang kuat dalam membangun masyarakat perkotaan terletak di 'pembagian'. Yang dimaksud dengan pembagian di sini adalah kesempatan dan hak yang sama bagi semua warga kota dalam menikmati layanan serta fasilitas yang sama satu sama lain. Dengan pembagian yang sama & merata itu akan tercipta kehidupan bermasyarakat yang aktif. Ia mengatakan bahwa perlindungan dari masyarakat yang aktif seperti ini akan lebih efektif untuk menciptakan kewaspadaan dalam mencegah kejahatan dan aktivitas kriminal lainnya di masyarakat ketimbang membangun dinding, pagar atau penghalang lainnya.

Menurutnya pagar dan sejenisnya adalah solusi terbaik nomor dua. Dalam studinya ia mengatakan bahwa tak ada bukti yang nyata tentang perlindungan yang diberikan oleh barikade (dinding atau pagar) dalam hal pencegahan kejahatan dan kriminal pada area yang dipagari tersebut.

Ia juga menambahkan, komunitas yang heterogen akan dapat melindungi dirinya sendiri karena setiap kelompok yang ada di dalamnya dapat melindungi dan membantu kelompok yang lain. Setiap kelompok memiliki kelebihan, kekurangan dan peranannya masing-masing sehingga keheterogenitasan yang ada akan semakin menguatkan komunitas tersebut. Hal ini disebabkan tiap komunitas akan saling mengisi kekosongan yang ada di komunitas yang lain. Oleh karenanya keheterogenitasan dalam suatu komunitas/masyarakat adalah penting adanya.



Gb.17 Komunitas yang heterogen akan lebih 'awas' dan tanggap terhadap kondisi lingkungan di sekitarnya

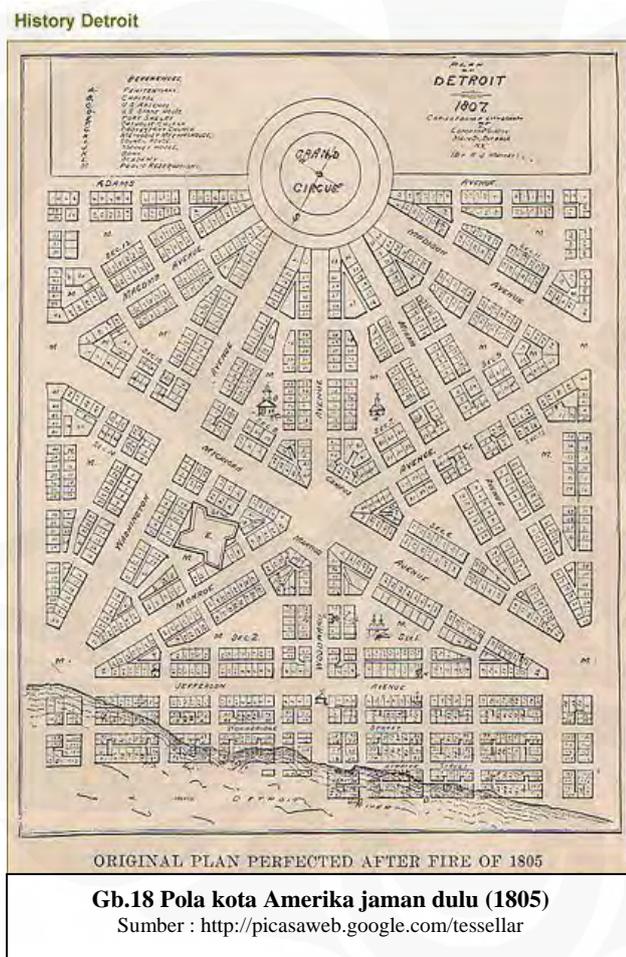
Sumber : www.google.com

Peter Calthorpe (2000) mengatakan bahwa salah satu elemen yang terpenting dalam menciptakan masyarakat yang demokratis adalah adanya sikap saling menghormati antar sesama dan juga adanya upaya untuk memelihara keheterogenitasan. Setiap komunitas membutuhkan kelompok multi-umur, multi-budaya, multi-pekerjaan atau pendapatan dan gaya hidup untuk dapat mempertahankan tempat atau ruang publik yang tetap 'aktif & hidup'. Memelihara keheterogenitasan dapat diciptakan dengan program-program atau organisasi (wadah) yang dapat merangsang kegiatan atau aktivitas yang aktif di masyarakat sehingga dapat terjadi kontak dan sosialisasi satu sama lain. Organisasi masyarakat yang aktif dapat mempengaruhi sikap dan perilaku komunitas yang nyata dalam masyarakat, bervariasi mulai dari perbaikan hubungan antar komunitas hingga pengurangan angka kejahatan.

Dikaitkan dengan desain urban, sebenarnya pola kota tradisional

Amerika jaman dahulu dapat dijadikan contoh bagaimana desain jalan dan perkotaan dapat menciptakan lingkungan kehidupan yang aman dan nyaman bagi warganya (lihat gambar 18).

Untuk menciptakan lingkungan yang ramah dan aman desain lebih difokuskan pada pola-pola jalan yang lebih membuat orang-orang bertemu dan beraktivitas bersama-sama sehingga mereka dapat saling bertemu muka, mengadakan kontak dan interaksi satu



sama lain. Jalan tradisional di Amerika tetap dapat menciptakan rasa *privacy* dan keamanan tanpa adanya penghalang seperti pagar, dinding atau semacamnya.

Di Eropa sendiri, konsep dari "*slow street*" kini sedang digalakkan untuk mengurangi kemacetan dan volume lalu lintas serta meningkatkan kehidupan bermasyarakat. Tipe jalan ini bergang-gang, berliku, dan dibuat berlansekap (penuh dengan pemandangan alam) untuk membuat pedestrian yang lebih *friendly* dan mencegah kepadatan yang disebabkan oleh kecepatan berlalu lintas oleh kendaraan. Tipe jalan residensial seperti ini menjadi semacam halaman atau taman komunitas perkotaan dimana kelompok dewasa dapat saling berinteraksi juga dengan komunitas yang lain. Sesungguhnya tipe komunitas seperti ini dapat melindungi kawasan dari kejahatan karena setiap orang dapat 'memasang' matanya untuk mengawasi tindak-tanduk atau aktivitas yang mencurigakan atau membahayakan (Blakely & Snyder, 1997). lihat gambar di samping.



Gb.19 Desain Jalan/taman yang dapat menjadi 'pencegah kriminal' pada kawasan yang baik
Sumber : <http://picasaweb.google.com/tessellar>

Seperti yang diungkapkan oleh Oscar Newman (1996) mengenai *defensible space*, bahwa tipe desain seperti ini secara fisik bermaksud untuk memfasilitasi dan mendorong rasa tanggung jawab sosial dan respons akan masalah bersama. Cara lain yang juga dapat berpengaruh adalah pengembangan aktif komunitas dalam program sukarela yang disokong oleh pemerintah setempat. Sebagai contoh adalah Kota Miami yang telah berhasil mengembangkan jaringan pusat pelayanan komunitas yang berperan sebagai miniatur kecil '*city hall*'. Sebagai hasilnya stabilitas dalam area residensial meningkat dengan hasil terbentuknya organisasi komunitas masyarakat yang lebih solid. Seperti yang diungkapkan Blakely & Snyder juga, bahwa untuk menciptakan masyarakat yang solid diperlukan kota yang baik. Kekuatan dalam komunitas terbukti lebih penting dan lebih berperan dalam melawan

kejahatan dan memelihara kualitas hidup dibandingkan penggunaan fisik berupa berikade dinding atau pagar.

Dengan demikian, 'pembagian' yang terjadi bagi setiap komunitas adalah hal yang menjadi penting karena dianggap dapat mewujudkan kenyamanan dan keamanan dalam lingkungan. Keamanan lingkungan justru akan dapat diwujudkan dari sikap warga yang aktif. Sikap aktif ini dapat diwujudkan jika didalamnya ada interaksi yang terjadi. Hal ini sangat kontras berbeda dengan *gated community* yang justru memisahkan diri dan menghilangkan kontak dan interaksi dengan komunitas lain. Sebenarnya mengapa hal ini bisa terjadi? Apa faktor-faktor yang melatarbelakanginya? Lalu bagaimana dampaknya terhadap sosial dan perkotaan? akan penulis jelaskan di bahasan selanjutnya

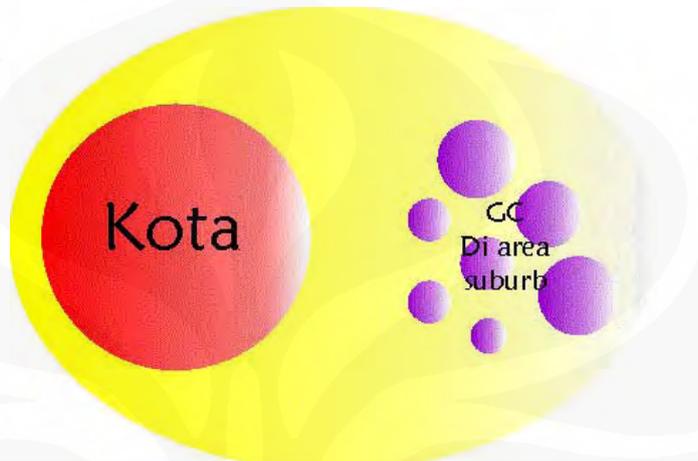
2.3 *Gated Community*

Gated community saat ini menjadi fenomena yang banyak terjadi di perkotaan. Namun, Apakah sebenarnya *gated community* itu? Bagaimana karakter fisik dan sosialnya? Mengapa ia bisa berkembang pesat? Apakah alasan seseorang untuk memilih tinggal dalam *gated community*? Berikut uraiannya.

2.3.1 Latar Belakang

Blakely dan Snyder (1997) mengatakan bahwa *Gated community* adalah bagian dari tren suburbanisasi. Tren ini muncul ketika pusat kota telah kehilangan posisinya sebagai tempat 'terkuat' di dalam hierarki metropolis. Fenomena ini terlihat tak hanya dalam hal residensial tapi juga dalam hal industri, komersial dan ritel, yang mana kini keseimbangannya telah beralih ke area suburban. Hal ini menyebabkan hampir sebagian besar fungsi kota kemudian pindah ke area suburban. Selain dipicu oleh harga lahan yang mahal, tingginya angka kejahatan serta banyaknya masalah urban di kota turut mempengaruhi perluasan area suburban secara signifikan. Sebagai contoh, pembangunan sekitar akhir tahun 90-an di Amerika kebanyakan dilakukan di area suburb (luar kota) yakni sebuah 'pusat area ekonomi baru' di pinggiran kota. Hal ini secara tidak langsung turut mempengaruhi wajah daerah

suburban itu sendiri seiring dengan perubahan yang terjadi secara social dan struktur fisiknya, yakni munculnya kebutuhan akan dinding, pagar dan pintu-pintu masuk pada areanya (*Gated Community*).



Gb.20 Gated Community tumbuh menjamur di daerah pinggir perkotaan seperti area suburban dan kota satelit sebagai akibat dari suburbanisasi

Sumber : Pribadi

Suburbanisasi sendiri diartikan sebagai sebuah ‘redistribusi pendiskriminasian dalam pola urban (Blakely & Snyder, 1997). Maksudnya adalah area suburban yang telah berubah menjadi “area yang diurbankan” ini pada akhirnya kembali memisahkan masyarakat urban ke dalam kelompok-kelompok tertentu, yakni kelompok masyarakat yang terdiri dari kaum minoritas (‘lemah’) dan kaum mayoritas (‘kuat’). Kaum ‘lemah’ ini hidup terpisah dari kelompok yang kuat, sehingga permukiman mereka yang kelompok ‘lemah’ hanya terpusat di area pusat (tengah) kota dan area industri tua di daerah pinggiran (*suburban*). Akibatnya seringkali kelompok ‘lemah’ ini tak berbaur dengan kelompok ‘kuat’.

Segregasi urban yang didasarkan dari ‘status dan pendapatan’ ini pada akhirnya membuat pengelompokan antara yang kuat dan lemah menjadi jelas. Hal ini disebabkan oleh suburbanisasi yang ‘mengijinkan’ mereka yang ‘menang’ melindungi posisi mereka melalui pemisahan secara geografis. Kondisi ini pada akhirnya semakin menegaskan perbedaan kelompok yang didasarkan oleh tingkat kesejahteraan dan pendapatan. Terlihat dari kelompok ‘kuat’ yang membangun batas pemisah untuk menutupi dan melindungi areanya. (lihat ilustrasi gambar 20)

Dalam perkembangannya, keberadaan *gated community* sendiri memiliki maksud dan tujuan, yakni; untuk mencegah ‘penyelundup’ masuk ke dalam area pribadi mereka serta untuk menyediakan keamanan. Keberadaan pagar, satpam, pembagian lahan dan peraturan pembangunan dalam *Gated Community* dimaksudkan untuk membatasi atau menghalangi akses ke area residensial, komersial dan area public mereka lainnya (Blakely & Snyder, 1997). Ada juga pendapat lain yang mengatakan bahwa ‘pembatasan ruang ini’ juga dimaksudkan untuk melindungi kesejahteraan, keeksklusivan dan nilai properti mereka.

Alasan lain yang turut mendukung pesatnya perkembangan *gated community* di perkotaan adalah sifatnya yang menguntungkan bagi pengembang. Fenomena segregasi perumahan ini mulanya berasal dari keinginan pasar akan adanya rumah yang *exclusive*, aman dan nyaman. Gaya perumahan yang mengusung keamanan dan eksklusivitas ini kian banyak diminati. Hal ini tak lain berasal dari kelihaihan para pengembang yang pandai menciptakan imej untuk menjaring para calon pembeli.

Konsep eksklusivitas dan gaya hidup yang ditawarkan terbukti menjadi iming-iming yang cukup menggiurkan para konsumen. Ketika pengembang mempromosikan produknya, mereka sering menekankan inti dari keistimewaan produknya seperti keamanan, nilai *property*, semangat komunitas, layanan dan fasilitas & sarana hiburan seperti kolam renang dan *club house*.

Privatisasi adalah fenomena baru yang dilakukan *gated community* yang berupaya mengubah aturan publik sebelumnya, yakni atas pembagian pemakaian fasilitas dan pelayanan publik seperti sekolah, jalan, kantor polisi, perumahan dan lainnya. Di sini mereka memprivatisasikan pemerintahan, yakni dengan menggantikan pemerintahan publik beserta fungsinya dengan organisasi tertentu (atau dengan kata lain membeli pelayanan tersebut dari pasar).



Privatisasi pelayanan serta ‘barang’ publik secara luas adalah sebagai tanggapan dari menurunnya tingkat pelayanan dan fasilitas yang dapat disediakan oleh pemerintah setempat. Andres Duany dkk (2000) mengatakan bahwa tidaklah mengejutkan jika dalam area dimana masyarakat merasa kecewa dengan pemerintahannya setempat, maka mereka akan membuat sarana pelayanan yang privat bagi diri mereka sendiri. Menurutnya yang menjadi isu di sini adalah kekurangan yang ada di ‘*failing city*’ tersebut tergantikan dengan pengontrolan masyarakat terhadap area residensial sendiri. Sehingga mereka hanya merasa bertanggung jawab pada areanya dan tidak peduli dengan keadaan kota sekitar.

Padahal sepatutnya sudah menjadi kewajiban bagi warga dan masyarakat untuk turut serta dalam memelihara dan menjaga kota bersama-sama. Seharusnya kekurangan pelayanan yang ada dibantu oleh mereka yang mampu untuk mendukung sarana dan pelayanan perkotaan untuk turut bersama mengontrol kota, bukannya dengan membangun benteng dan memprivatkan fasilitas dan sarana secara sendiri.

Dengan demikian, dapat penulis simpulkan bahwa latar belakang *gated community* itu muncul sebagai akibat suburbanisasi. Yang mana hal ini terjadi akibat pemerintah kurang mampu memfasilitasi warganya untuk memberikan pelayanan dan fasilitas yang memadai. Hal ini kemudian dilihat sebagai kesempatan bagi pengembang untuk mewujudkan hal yang diimpikan masyarakat tersebut seperti pelayanan public⁵ dan fasilitas⁶. Keekklusivan dan status yang dijanjikan oleh pengembang juga turut mendukung hal ini. Itulah yang menyebabkan ‘privatisasi pemerintah’ dalam *Gated Community* terjadi.

Gated community di tiap negara di jumpai memiliki ciri khas dan karakternya sendiri-sendiri. Hal ini disebabkan dari latar belakang dan kondisi yang berbeda-beda di tiap-tiap negara. Berikut akan penulis jabarkan beberapa contoh *gated community* yang ada di luar negeri beserta latar belakangnya.

⁵ Yang dimaksud dengan pelayanan di sini adalah seperti pengurusan sampah, dan system keamanan lingkungan

⁶ Sedangkan Fasilitas mengacu pada sarana dan prasarana hiburan seperti tempat rekreasi, pusat perbelanjaan, sekolah, rumah sakit, taman bermain, lap. Olah raga, dll.

a. Argentina

Gated community di Argentina bermula dari didirikannya country club bagi komunitas yang berisi orang-orang kaya dan terkenal. Kondisi Argentina yang tidak stabil dan rawan kejahatan saat itu disinyalir menjadi alasan kuat para orang kaya untuk membangun area yang aman dari kejahatan. Dalam perkembangannya *gated community* di Argentina tumbuh pesat. Bahkan saat ini *gated community* di Argentina tidak hanya dimiliki oleh orang yang 'punya' saja. *Gated community* yang semula hanya dimiliki oleh golongan menengah ke atas kini juga dimiliki oleh mereka yang golongan menengah ke bawah. Hal ini merupakan lanjutan dari pemisahan yang dilakukan oleh segregasi yang dibuat oleh *gated community*, orang-orang miskin yang sebelumnya termarjinalkan pada akhirnya turut membangun batas area mereka sendiri. Hal ini juga berbuah pada pemisahan ruang bagi kelas-kelas tertentu di kota seperti *Mall* dan area-area pusat perbelanjaan lainnya.

b. Turki

Turki memiliki hampir semua tipe *gated community*. *Gated community* di Turki tersedia untuk semua kalangan. Macamnya bervariasi mulai dari yang terluas hingga yang terkecil. Namun, secara keseluruhan dapat disimpulkan bahwa latar belakang prestis menjadi pemicu terbesarnya. Di Turki, status seseorang dapat terlihat semakin tinggi dari tingginya teknik konstruksi bangunan yang ia miliki, semakin ketat pengamanan serta semakin eksklusif dan terpencilnya ia, maka akan semakin meninggikan statusnya di masyarakat. Terlihat bahwa tingkat prestis seseorang amat memegang peranan penting dalam pembentukan *gated community* di Turki. Tipe-tipe *gated community* yang ada di Turki adalah sbb;

tipe 1: *gated community* kecil yang berisi perumahan biasa, berisikan rumah eksklusif namun tanpa fasilitas belanja atau pelayanan umum. Di sini mereka memasang dinding serta pagar yang dipasang pengamanan. Tipe perumahan ini sangat privat dan tersembunyi

Tipe 2: *gated community* dengan area yang lebih luas, berisi blok-blok perumahan, terkadang dicampur dengan beberapa villa untuk golongan

menengah ke atas. Di sini tersedia segala macam fasilitas dan infrastruktur seperti *supermarket*, sekolah dll. Namun disini mereka tidak terlalu banyak memasang pagar. Kebanyakan fasilitas tersebut di'privatisasikan' namun orang luar masih oleh memasukinya, hanya saja memang ada pengontrolan keamanan di atas hal itu. Untuk memasuki tiap blok setiap orang harus meminta ijin pada penjaga yang berada di depan pintu masuk blok. Ini adalah tipikal '*gated community* dengan benteng yang tak terlihat'. Maksudnya di sini, walaupun mereka sedikit menggunakan pagar, namun mereka tetap tersegregasi secara 'harfiah'.

- ⊙ Tipe 3: *gated community* bagi golongan menengah ke bawah. Seringkali berada di area suburb, memusat di area populasi rural yang agak padat. Di buat berblok-blok dengan standard yang sederhana tanpa fasilitas namun dikelilingi dinding atau pagar.

c. Lebanon

Sebelumnya, Saat masa perang (tahun 80-an), banyak orang di Lebanon yang mencari dan membangun area yang aman dan nyaman sebagai tempat perlindungan. Tipikal area yang dicari juga dipilih yang menyediakan cukup kebutuhan dan infrastruktur seperti listrik dan air. Namun kini seiring perkembangan zaman alasan membangun area permukiman lebih didasarkan atas motivasi akan gaya hidup modern. Hal ini terlihat dari pesatnya perembangan *gated community* di sana.

Di Lebanon, kita juga menjumpai tiga tipe area residential setipe *gated community*, yakni:

- ⊙ Tipe 1: area resort di dekat area pegunungan dan pantai, di sini telah tersedia view mearik dan dilengkapi dengan fasilitas seperti kolam renang, lap. Tennis dsb
- ⊙ Tipe 2: apartemen besar, yang di gunakan sebagai area tempat tinggal permanent
- ⊙ Tipe 3: area villa dan perumahan model kota yang berpagar yang berisikan vila-vila. Dimana juga disediakan fasilitas privat seperti sekolah dan rumah sakit.

d. Mesir

Gated community di Mesir, dimulai ketika pemerintah mulai menjual kavling-kavling tanah untuk pembangunan pedesaan di sepanjang pantai. Sejak saat itu banyak *gated community* yang tumbuh, baik berupa perumahan, apartemen maupun villa yang mana setiap areanya dibatasi oleh dinding dan pagar yang tinggi serta penjaga keamanan yang selalu mengawasi. Hal yang sama juga terjadi disepanjang pantai laut merah. Sejalan dengan itu, *gated community* yang eksklusif juga dibangun di area tengah kota, namun terjadi penurunan minat orang-orang disana, karena yang lebih digemari justru area yang berada di pinggiran kota.

e. Afrika Selatan

Afrika selatan adalah kota yang sebelumnya terkenal dengan politik apartheid. Sejak penggantian system pemerintahan yang mengakui persamaan rasial maka kota di Afrika Selatan serentak bertransformasi menjadi kota yang penuh dengan angka kejahatan. Untuk melindungi permukiman dari tindak kriminal maka sistem pengamanan dalam area hunian di buat, namun di lain hal ternyata pemasangan sistem keamanan ini juga dilatar belakangi oleh status dan tingkat sosial di masyarakat. Saat itu menganggap rumah memiliki keunikan dan keeksklusivan tersendiri jika ia dikawal oleh penjagaan yang ketat. Komunitas yang berada di dalam *gated community* ini tak lagi berdasarkan rasial atau sosial, melainkan telah bergeser menjadi *gated community* yang didasarkan oleh pendapatan. Bagi orang yang mampu, akan membangun *gated community*nya sendiri. perkembangan *gated community* di afrika tumbuh meluas dan lebih banyak dikenal sebagai *security villages* atau *enclosed neighborhood*. Di sini *developer* membangun area yang diisi oleh pagar, dinding tinggi hingga ke pengawal keamanan. Hal ini dilakukan untuk dapat mengklaim tanah sebagai areanya. Di dalamnya mereka membangun fasilitas dan pelayanan sendiri seperti jalan, sekolah dan rumah sakit.

2.3.2 Definisi *Gated Community*

Menurut Blakely dan Snyder (1997), *Gated community* adalah area dengan akses yang dibatasi, yang membuat ruang publik menjadi privat. Di sini akses dikontrol oleh penghalang fisik, dengan batas pinggir semacam dinding atau pagar yang dilengkapi dengan area masuk yang juga berpagar dan di jaga ketat. *Gated community* memberi gambaran yang sedikit berbeda dengan apartemen atau kondominium yang bangunannya dilengkapi dengan barikade dan pagar. Di mana pintu gerbang dan penjaga membatasi akses umum dari lobi atau ruang masuk yang memang *private* di dalam bangunan, sedangkan *gated community*, gerbang yang ada di luar membatasi akses public dari jalan, pedestrian, taman, ruang terbuka, dan taman bermain yang ada didalamnya.

Selain itu, juga terdapat adanya persamaan besar antara *gated community* dengan kondominium atau apartemen, dimana sistem kepemilikan lahan dan area yang ada secara keseluruhan terbagi menjadi dua. Keseluruhan lahan dan fasilitas yang ada di dalam area *gated community* dan kondominium & apartemen dimiliki secara bersama oleh para pemilik (penghuni), disamping juga ada kepemilikan pribadi secara masing-masing seperti; rumah/kamar kondominium. Hal inilah yang membuat area yang berada 'di dalam' menjadi *private* terhadap publik.



Gb.22 Kondominium dan apartemen: penggunaan barikade/pagar untuk area yang memang dimiliki scr *private* di dalam bangunan
Sumber : <http://en.wikipedia.org/condominium>

Sementara itu, Klaus Frantz mendefinisikan *Gated Community* di Amerika sebagai area permukiman yang hampir sebagiannya dibangun secara privat dan terpelihara. Pengertian privat disini tergambar dari penghuni kompleks yang memisahkan diri sendiri dari dunia luar dengan menggunakan

sejumlah tindakan pengamanan seperti penjagaan atau area dengan remot-kontrol pada pintu masuk, pagar atau dinding.

Di lain pihak, Derek Fernandez (2005), melihat *gated community* Secara essensialnya, menurutnya *gated community* adalah ‘pemrivatisasian’ ruang publik atau ruang-ruang yang secara normal seharusnya dikendalikan oleh wewenang publik. Komunitas berpagar ini mengacu pada komunitas dimana penghuninya menggunakan sistem keamanan pribadi untuk menyediakan layanan keamanan pada area yang hanya termasuk wilayahnya. Hal ini seringkali terlihat sebagai suatu usaha untuk menghalangi atau mengatur ruang publik⁷ secara privat.



Gb.23 Gated community

Source : http://www.gatedcomsa.co.za/docs/urban_sustain.pdf

Karina Landman, mendefinisikan *Gated Communities* sebagai area residensial dengan akses dibatasi sehingga ruang publik yang secara normal boleh digunakan menjadi terbatas bagi golongan tertentu. Menurutnya *Gated Community* tak hanya residensial namun juga termasuk pengontrolan akses dari suatu area ke tempat bekerja, komersial dan atau tujuan rekreasional (kompleks perbelanjaan, mall, dll). *Gated Community* dapat termasuk lingkungan tertutup (*Enclosed Neighborhood*) dan kompleks perumahan yang dijaga ketat (*Security villages/Complexes*).

Yang dimaksud dengan lingkungan tertutup (*Enclosed Neighborhood*) di sini mengacu pada lingkungan yang memiliki akses terkontrol melalui pagar sebagai pintu masuk/keluar menuju jalan besar yang juga dilengkapi dengan dinding/pagar dan penjaga⁸. Sedangkan penjagaan keamanan desa atau kompleks (*Security villages/Complexes*) mengacu pada pengembangan secara privat yang dilakukan pada area yang dibangun oleh *private developer*. Area dan bangunan ini secara fisik dibatasi dinding dan biasanya memiliki penjaga

⁷ Ruang Publik adalah tempat dimana setiap orang memiliki hak untuk datang tanpa dilarang, Ruang public berhubungan dengan sesuatu yang bersifat umum atau komunal, dimana tidak ada pendiskriminasian dan penguasaan oleh satu pihak tertentu (Wikipedia).

⁸ Namun, Jalanan yang terdapat didalamnya seringkali merupakan properti yang masih milik public dan pemerintahan setempat juga masih memiliki tanggung jawab terhadap komunitas yang berada di dalamnya

gerbang atau akses yang dikontrol dengan atau tanpa penjaga keamanan. Jalan yang terdapat di area ini bersifat privat dan system manajemen dan pemeliharannya menjadi tanggung jawab pihak pengelola (privat).

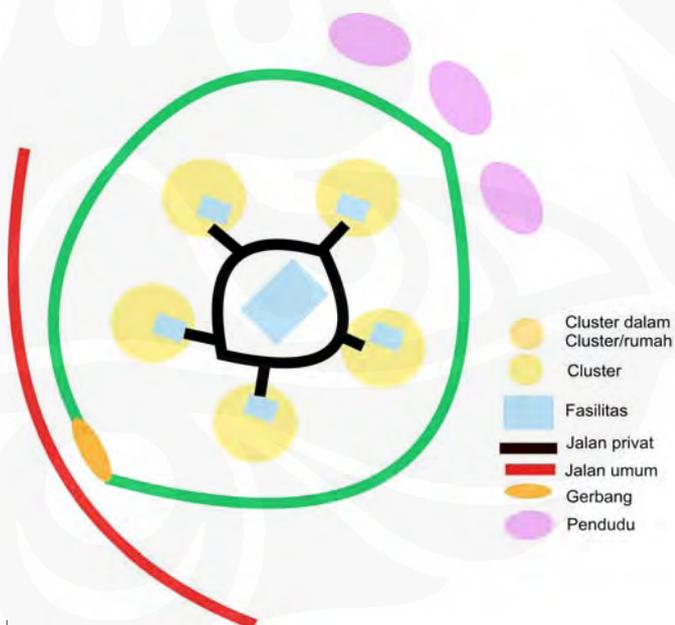


Gb.24 Enclosed Neighborhood & Security Villages/Complexes

Sumber: www.gatedcomsa.co.za

Sebagian besar pendapat, mendefinisikan *gated community* sebagai sebuah area (Umumnya residensial) yang didalamnya terdapat penjagaan dan system pengamanan yang ketat, terlihat dari banyaknya fasilitas pengamanan dan penjagaan yang mengisi keseluruhan area, juga ditambah pengontrolan area dengan membatasi akses dari dan ke area residensial tersebut. *Gated community* juga memfasilitasi area residensialnya dengan beberapa fasilitas 'umum' yang hanya diperuntukkan bagi komunitas *gated community* sendiri (hal ini memang disebabkan oleh system kepemilikan lahannya yang memang *private/* dimiliki secara bersama).

Sehingga dengan demikian sementara dapat disimpulkan mengenai keberadaan *gated community* ini, yakni berasal dari adanya keinginan segelintir komunitas tertentu untuk memisahkan diri dari masyarakat luar dengan alasan keamanan, kenyamanan & ketertiban.



Gb.25 Skema *Gated community* yang menghindarkan akses dan fasilitas terhadap publik

Sumber : nribadi

Menurut Blakely dan Snyder, ada beberapa hal yang memicu orang-orang untuk memilih *Gated community* sebagai tempat tinggal, oleh karena itu Blakely & Snyder membagi Tipe *Gated Community* menjadi 3 jenis tipe komunitas, yakni;

1. **Komunitas *LifeStyle/Gaya hidup***, ini adalah komunitas yang lebih mementingkan keamanan serta pemisahan aktivitas dan sarana hiburan. Subtype dalam kategori ini termasuk komunitas 'penyendiri' seperti pencinta golf, country club, pengembangan reort dan kota baru

2. **Komunitas *Prestise*** → pagar menyimbolkan pembedaan tingkat dan pressis serta melindungi tempat-tempat aman yang di memperlihatkan pembedaan tingkat sosial (termasuk kantung permukiman kaya dan terkenal) subtype seperti ini terdiri dari orang kaya dan terkenal, senior/eksekutif dan manajer serta golongan profesional yang sukses, serta pembagian antar eksekutif.

3. **Zona Keamanan** → dimana ketakutan akan kejahatan dan kemungkinan akan adanya penyelundup yang datang dari luar adalah alasan utama untuk membentuk kantung-kantung pembentengan, zona ini terbagi menjadi 2;

1. *inner-perch* → pagar sebagai upaya untuk melindungi properti dan nilai properti serta kadang mencegah kejahatan dari lingkungan sekitar

2. *suburban-perch* → pagar dipasang sebagai sarana untuk menenangkan area yang di kota-kan dan juga sebagai barikade di jalan dimana pola jalan yang berliku di buat untuk mengurangi akses dan mendeteksi kedatangan dari luar → warga membangun benteng untuk dapat mengontrol lingkungan mereka

Dari pembagian tiga kategori yang dibuat oleh Blakely & Snyder di atas, diketahui bahwa ada tiga alasan penting yang menjadi latar belakang pemilihan seseorang untuk tinggal dalam *gated community*. Latar belakang ini datang dari suatu pandangan tipikal komunitas tertentu yakni komunitas yang mementingkan gaya hidup, *Prestise*, status dan keamanan.

2.3.2.1 Karakteristik

Patrick M. McMullen mengatakan bahwa walaupun setiap *gated community* yang dibuat berbeda-beda namun pada umumnya mereka memiliki kesamaan karakteristik yakni; adanya penghalang fisik untuk menghalangi akses dan pergerakan, pemprivatisasian ruang publik dan pengontrolan atas hal itu (ruang publik), dan juga pemprivatisasian pelayanan publik seperti pengambilan sampah dan perlindungan gangguan dan keamanan dari polisi.

Gated community umumnya memiliki jalan luas beserta pagar dan pintu masuk yang sangat tinggi, pagar dan pintu masuk ini dijagai oleh pengawal selama dua puluh empat jam yang bertugas penuh untuk membuka-tutup pagar besi serta melakukan pengontrolan dan pengawasan bagi orang-orang yang datang dan pergi secara manual dan elektronik (melalui kamera CCTV, *speaker phone* dan pintu elektronik). Jalan yang mengapit rumah penjaga keamanan itu sendiri umumnya terdiri dari dua lajur, yakni lajur satu untuk tamu atau pengunjung, sedang yang ke dua adalah lajur untuk penghuni yang dapat membuka pintu gerbangnya sendiri, dengan kartu elektronik, kode sandi, atau *remote control*. Terkadang, untuk mencegah orang luar masuk, Beberapa pintu gerbang *Gated community* (yang bertugas selama 24 jam) mewajibkan semua kendaraan yang melintas keluar masuk area residensial untuk menggunakan stiker pengenalan khusus. Namun akan lain halnya jika pintu gerbang itu tidak dijaga langsung oleh pengawal manusia, maka yang berperan di sana adalah ‘pengawal elektronik’ seperti; system *intercom* dengan monitor video bagi pengunjung yang hendak masuk ke dalam area.



Gb.26 Salah satu Fasilitas yang ditawarkan *Gated Community*
Sumber: www.handsmill.com

Umumnya fasilitas publik yang dimiliki oleh *gated community* hanya dapat digunakan oleh para penghuni saja, fasilitas yang disediakan cukup

lengkap (tergantung pada faktor-faktor sekitar yang mempengaruhinya seperti lokasi, komposisi demografis, dan struktur komunitas). Jika disana terdapat suatu ketua pemimpin atau pemilik perkumpulan besar maka ia akan dapat menyediakan lebih banyak fasilitas dari sebelumnya. Biasanya, makin besar perkumpulan atau pengembang maka akan semakin banyak pula fasilitas yang bisa disediakan. Fasilitas itu antara lain kolam renang, lapangan tennis, *Community centre/Club house*, lapangan golf, taman bermain, area latihan, area makan malam, atau bisa juga area pantai yang bersifat *private*.

Gated community menciptakan penghalang fisik untuk akses dan juga memprivatisasikan pelayanan publik, pelayanan pemerintah dan berbagai tanggung jawab yang biasanya diperuntukkan bagi kepentingan umum seperti perlindungan polisi dan pelayanan komunal (edukasi, rekreasi dan hiburan). Mereka menciptakan 'tanggung jawab' bagi diri mereka sendiri, dan 'tanggung jawab' itu hanya ada sebatas sampai batas area mereka. *Gated community* menciptakan dunia *private* yang hanya 'sedikit berbagi' dengan lingkungan sekitar atau dapat dikatakan 'tertutup' dalam sistem politikal yang lebih luas. Mereka 'membawa ke dalam' semua fasilitas yang mereka miliki dan melarang pihak luar untuk datang dan menggunakannya.



Gb.27 'Gangguan' yang GC hindarkan

Sumber : [www. Google.com/images](http://www.Google.com/images)

Gated community menempatkan keamanan dan perlindungan sebagai keistimewaan utamanya. Namun sebenarnya yang dimaksud dengan keamanan di sini lebih di pandang sebagai kebebasan tak hanya dari kejahatan atau kriminal melainkan juga dari gangguan-gangguan seperti peminta sumbangan, pengemis, kenakalan remaja dan 'pengganggu-pengganggu' lainnya, baik yang berniat jahat atau tidak. *Gated community* cenderung homogen dalam taraf pendapatan dan usia. Tujuan dari kehomogenitasan ini adalah agar para komunitas ini dapat hidup dengan lebih nyaman tanpa ada gangguan dari komunitas lain yang dinilai akan mengganggu keamanan dan kenyamanan penghuni yang tinggal di dalamnya.

Dari sini dapat penulis sebutkan apa yang menjadi karakteristik dari *Gated community*, dari segi fisik terlihat adanya pembatasan fisik yang jelas

untuk publik dengan mendirikan penghalang berupa dinding atau pagar untuk membatasi akses publik terhadap jalan (akses) maupun fasilitas dan pelayanan didalamnya seperti penyediaan fasilitas akan keamanan (penjaga di tiap pos), hiburan (taman bermain, GYM, dll) kebersihan, pendidikan, kesehatan, dll.

Dari lingkungannya sendiri *gated community* menyiratkan pengaturan tata ruang lingkungan hunian yang tergolong ideal. Sedangkan dari segi non-fisik dapat dilihat dari kehomogenan komunitas penghuni *gated community*, yang pada umumnya setaraf dari segi pendapatan. Hal ini terlihat dari gaya hidup, cara pandang serta gaya rumah yang mencerminkan status dan tingkat sosialnya. Kondisi ini memberikan kesan terhadap luar bahwa ada pembatasan dan perbedaan yang jelas antara komunitas yang ada di dalam (*gated community*) dengan komunitas yang ada di luar sana.

2.3.2.2 Typikal Penghuni

Mereka yang kebanyakan memilih tipe residensial semacam *Gated Community* ini umumnya adalah mereka yang berkemampuan dan menginginkan 'tempat pulang' berdekatan dengan daerah luar kota atau dekat area rekreasi seperti pegunungan atau pantai. Atau juga mereka yang bekerja (kelas menengah) dan tak lagi punya keinginan untuk pindah. Di sini mereka bermaksud untuk pergi sejauh yang mereka bisa dari tengah kota dan membangun 'benteng' pertahanan di lokasi barunya agar area mereka tetap terjaga dan aman dari ancaman kejahatan.



Gb.28&29 Gated community di area pegunungan dan tepi pantai
Sumber : www.sanctuarycovefoundation.com

Umumnya yang ditargetkan menjadi pengguna bagi *Gated Community* sebelumnya adalah mereka yang telah lanjut usia. Mengapa? karena mereka yang lanjut usia dianggap pihak yang lebih rentan terhadap tindak tanduk kejahatan, di sisi lain mereka juga membutuhkan fasilitas yang bisa dipergunakan untuk dapat menghibur diri (menyenangkan hidup), hal ini dikarenakan mereka lebih banyak menghabiskan waktu dan aktivitas di sekitar rumah di banding area luar. Namun dalam perkembangannya ternyata tipe hidup semacam ini lebih diminati oleh para calon pembeli non-lanjut usia karena sifat keesklusifan dan sistem pengamanan, gaya hidup serta *style architecture* bangunannya. Hal ini dilihat sebagai sesuatu yang menarik bagi komunitas non-lanjut usia tadi sehingga permintaan akan perumahan semacam ini meningkat.

Pihak lain yang juga menjadi sasaran adalah mereka yang memandang rumah bukan lagi sebagai tempat tinggal namun sebagai investasi, mengingat nilai properti rumah di area *gated community* tinggi, mereka membelinya hanya untuk disewakan atau dijual kembali pada pihak lain.

Typikal penghuni lain adalah penghuni yang hampir semua anggota keluarganya memiliki aktivitas harian yang sibuk. Umumnya tipe keluarga ini adalah keluarga *single-unit family* dengan *double-income*, hal ini menyebabkan 'ayah-ibu' jarang berada di rumah. Gaya hidup juga mengharuskan beberapa diantara mereka untuk sering berpergian dalam waktu yang cukup lama, sehingga mereka membutuhkan pengamanan yang ketat untuk mengamankan harta benda dan keluarga mereka.

Dalam optionalnya mereka, kebanyakan orang yang memilih tinggal dalam *gated community* di sebabkan oleh beberapa pandangan mengenai *gated community* itu sendiri, yakni;

1. Adanya rasa percaya akan perlindungan keamanan. Dinding dan pagar masuk yang ada menyediakan privasi, rasa damai dan membangun kebanggaan dari kepemilikan rumah di area tersebut. Rasa bangga ini sering berimbas pada harga properti perindividu yang tinggi.
2. dengan tinggal dalam *gated community*, akan ada pengurangan 'akses kendaraan yang dapat melewati' area mereka jika terjadi

kemacetan lalu lintas di jalan karena akses terbatas bagi kelompok tertentu saja.

3. pembeli rumah mengekspresikan keinginan akan eksklusivitas. Dilatarbelakangi oleh hal ini pengembang mendesain lebih banyak lagi *gated community*, sehingga meningkatkan tipe gaya hidup seperti ini
4. *gated community* seringkali mengembangkan dan mengimplementasikan desain *barrier* yang tegas dan mengharuskan kepatuhan akan peraturan dan kebiasaan di area *Gated Community* tersebut. hal ini membuat *Gated Community* menjadi pilihan yang baik dan populer di mata pembeli
5. ada nilai dan tingkat level tertentu dalam ekonomi dan pelayanan serta fasilitas dalam *Gated Community*, sehingga mendorong orang-orang untuk betah tinggal berlama-lama di dalam rumah dalam waktu yang lama
6. keinginan akan fasilitas dan gaya hidup yang tak bisa disediakan oleh pemerintah setempat mendorong migrasi ke *Gated Community* yang mana telah disediakan berbagai fasilitas seperti area rekreasi, lapangan golf, dan interaksi sosial
7. *Gated community* memakai pemprivatisasian dalam pelayanan publik seperti pengurusan sampah, pembersihan salju, penjagaan keamanan, pembersihan jalanan, dll. Sehingga memungkinkan anggota asosiasi/perkumpulan tersebut untuk mengatur kebutuhan dan pelayanan mereka sendiri.

Dari uraian diatas, penulis mengambil kesimpulan bahwa tipikal penghuni yang tinggal dalam *gated community* umumnya adalah orang-orang yang secara tidak langsung masih berhubungan dengan kota. Maksudnya disini mereka masih memiliki ketergantungan dengan kota pusat meskipun letak huniannya berada di luar/pinggir kota. Hubungan itu seperti pekerjaan, fasilitas hiburan, pelayanan pemerintah, pendidikan dll. Sedangkan dilihat dari segi pendapatan, kebanyakan dari mereka adalah masyarakat yang berasal dari golongan mampu, dimana kehidupannya mencerminkan gaya hidup modern.

Gaya hidup modern ini bercirikan kesibukan dalam beraktivitas di luar yang akhirnya berbuntut pada sikap keeksklusivan di tiap individu. Padatnya aktivitas di luar rumah inilah yang juga menyebabkan adanya kebutuhan akan pelayanan keamanan dan fasilitas yang nyaman pada area lingkungan huniannya.

2.3.2.3 Status Hukum

Jika dilihat dari status hukum dan kepemilikan lahannya, *gated community* umumnya memiliki hak atas tanah dan bangunan yang terbangun di dalam areanya secara penuh. Di sini sistem kepemilikan lahan terbagi atas kepemilikan yang bersifat pribadi (perindividu) dan kepemilikan yang bersifat bersama (komunitas penghuni kompleks *Gated Community*). Hal ini mengkondisikan segala layanan dan fasilitas yang ada di dalam *gated community* di kuasai secara penuh oleh komunitas penghuni yang ada di dalamnya. Privatisasi ruang dalam *gated community* terjadi juga disebabkan oleh adanya status kepemilikan bersama atas lahan, fasilitas, layanan dan infrastruktur yang ada seperti; jalan, sistem pengamanan, kebersihan, pengairan, listrik, ruang terbuka (taman), sarana ibadah, sekolah, rumah sakit, dll.

Sistem kepemilikan lahan dalam *Gated community* memberi gambaran yang tak berbeda jika dibandingkan dengan sistem kepemilikan pada apartemen dan kondominium. Dimana lahan dan bangunan yang ada dimiliki secara pribadi dan umum (bersama).

Di beberapa negara tidak semua lahan yang dibangun dapat dimiliki secara *private* oleh swasta (pengembang). Seperti Di Indonesia, ada peraturan perundangan-undangan yaitu peraturan pembangunan perumahan oleh pengembang, yang mengharuskan sekitar 40% lahan yang dibangun untuk dapat dimanfaatkan bagi kepentingan publik. Hal ini termasuk jalan, fasilitas umum dan fasilitas sosial yang ada di dalamnya.

2.3.3 Dampak

Gated community memiliki dampak terhadap ruang urban. *gated community* dinilai merusak nilai dasar dari ruang publik itu sendiri, karena di sini mereka menghalangi keleluasaan publik untuk berbagi layanan dan fasilitas dalam pemakaian ruang publik (Blakely & Snyder, 1997).



Gb.30 Area public yang diprivatkan oleh Gated Community
Sumber : www. Google.com

Sebagai tren yang lebih umum *gated community* berperan dalam fragmentasi atau pemutusan hubungan dan kontak sosial sehingga melemahkan rasa tanggung jawab dan kontrak sosial dalam masyarakat. Pola jalan dan barikade yang memisahkan orang (penghuni) dengan yang lainnya mengurangi kekuatan dan potensi antar orang untuk saling mengerti satu sama lain. Selain itu hal ini juga berdampak pada berkurangnya kesempatan warga untuk melakukan hal atau tanggung jawab bersama. Kekurangan yang diciptakan oleh *gated community* ini membuat hubungan komunitas di masyarakat menjadi rapuh dan mudah rusak.



Gb.31 Gated Community memprivatkan akses, fasilitas dan pelayanan terhadap publik
Sumber : www. Google.com

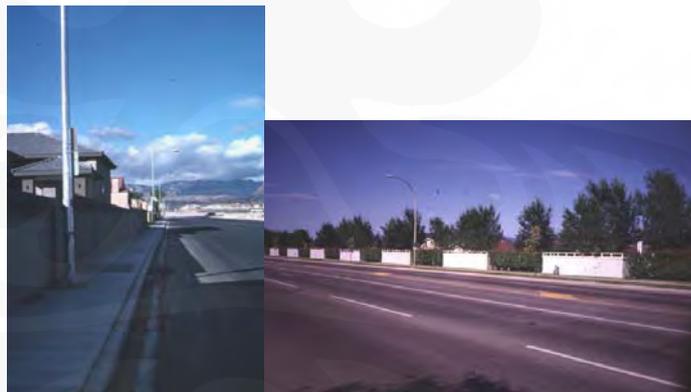
Seperti yang telah diuraikan di atas, *gated community* menawarkan ‘pertahanan keamanan’ dan penjagaan ketat sepenuhnya oleh penjaga. Sistem seperti ini dapat menghilangkan rasa kekhawatiran dan tanggung jawab penghuni akan pemeliharaan keamanan di lingkungan tempat tinggal bersama. Hal ini terjadi karena mereka menilai bahwa berbagai pemeliharaan lingkungan seperti keamanan dan kebersihan lingkungan adalah tanggung jawab si pengelola dan tak lagi ada di mereka. Mereka hanya diwajibkan untuk membayar iuran dan menyerahkan sepenuhnya tanggung jawab itu kepada pihak pengelola. Sistem seperti ini membuat penghuni *gated community* semakin individualis dan cenderung tak peka terhadap lingkungan sekitarnya. Terlihat dari keengganan mereka untuk membayar biaya redistribusi daerah untuk area kota yang lingkungannya berada diluar area residensial mereka. Hal ini disebabkan oleh rasa individualis tadi yang memandang bahwa ‘kota yang berada di luar area’ bukanlah tanggung jawab mereka lagi, karena mereka menganggap segala pelayanan publik yang mereka butuhkan telah dapat mereka nikmati sendiri tanpa ada campur tangan dari pemerintah.

Di lain pihak, pembagian dan pengeluaran seperti ini turut memberi beban terhadap mereka yang tinggal di ‘area luar’ sana. Pemisahan seperti ini mengurangi jumlah ruang publik yang seharusnya dapat digunakan secara bersama-sama. Padahal keberadaan ruang publik dapat menciptakan kontak sosial antar kelas ekonomi dan sosial yang berbeda antar satu sama lain. Akibatnya kalangan miskin yang berada di luar secara meningkat semakin terisolir dari lahan dan tanah di kota, demikian juga hal dengan lapangan pekerjaan dan pasar sosial. Hingga pada akhirnya mereka ikut menciptakan lahan dan pola social masyarakat komunitas mereka sendiri. Pemisahan seperti ini berpengaruh secara negatif terhadap nilai kehidupan bertetangga dalam masyarakat.

Gated community secara pribadi memiliki ruang dan hak publik areanya, hal ini membuat kota tidak berperan untuk mengontrol area dan lahan di dalamnya. Pelayanan publik seperti mobil polisi tak dapat mematroli untuk mencegah tindak kriminal di area tersebut, sedangkan jalan-jalan yang ada di dalam *gated community* itu lebih dipelihara oleh pemilik pribadi (warga)

daripada kotanya itu sendiri. Pendeknya, komunitas ini telah memalingkan posisi mereka dalam kota dan menolak untuk melakukan kewajiban mereka sebagai bagian dari kota untuk bersama-sama turut menciptakan lingkungan kehidupan urban yang sukses, aman dan nyaman. Di beberapa kesempatan, hal ini tercermin dari mereka keinginan mereka untuk membangun sarana dan fasilitas sendiri yang lebih seperti sekolah, rumah sakit, kantor polisi, mall, & sarana umum lainnya bagi komunitas mereka sendiri.

Masalah lain yang diciptakan oleh *gated community* adalah menurunnya keamanan bagi para pengguna jalan yang berada disekitarnya. Jalan yang lengang dan tak 'terawasi' ini menjadi berbahaya karena menjadi terabaikan dan berubah menjadi pusat dari kejahatan dan kriminal (seperti penggunaan narkoba, dll). Jane Jacob dalam Bukunya "*the death and life of great American city (eyes on the street)*" mengatakan bahwa dalam suatu kota diperlukan kontrol sosial yang dilakukan oleh seluruh komunitas secara berkesinambungan sebagai bentuk pertahanan dasar untuk melawan tindak kejahatan. Jelas di sini bahwa penggunaan dinding atau pagar justru semakin menimbulkan kerawanan kejahatan pada area disekitarnya. Hal ini disebabkan kurangnya pengawasan komunal yang seharusnya dilakukan oleh seluruh dilakukan oleh seluruh warga kota. Keberadaan pagar di sini justru semakin mendukung peningkatan angka kriminalitas itu sendiri.



Gb.32 & 33 Gated community di area suburban Vancouver:
"Jalan Mati" yang berbahaya bagi pedestrian dan rawan kejahatan
Sumber:

Selain itu, *Gated community* juga berdampak terhadap gaya hidup dan pergaulan dalam komunitas seperti yang diungkapkan Robert Putnam, Dosen Universitas *Harvard* menulis dalam bukunya tentang hilangnya *modal capital*

social di Amerika. Apa yang Ia maksud sebagai *social capital* di sini adalah rasa percaya dan pengertian orang-orang satu sama lainnya serta kecenderungan orang-orang untuk melakukan hal-hal demi kepentingan bersama. Menurutnya hal inilah yang menjadi karakter dari kesuksesan sebuah komunitas dalam masyarakat. Penurunan *social capital* ini diidentifikasi olehnya sebagai dampak dari pemprivatisasian cara dan gaya hidup masyarakat perkotaan dalam menghabiskan waktu senggang. Kegiatan yang dihasilkan lebih banyak dilakukan dalam kontak dengan diri sendiri seperti orang-orang lebih memilih untuk menonton televisi dibanding berkunjung ke rumah tetangga atau berpartisipasi dalam aktivitas untuk kepentingan bersama sehingga gaya hidup semacam ini menurunkan tingkat dan rasa kebersamaan dan kepercayaan satu sama lain serta kualitas hidup dalam bermasyarakat. Blakely dan Snyder dalam *Fortress America* (1998) juga mengatakan bahwa komunitas yang ditawarkan oleh *gated community* adalah komunitas yang mempromosikan *privacy* dalam *privacy*, penghuni dianjurkan untuk tetap tinggal dalam rumah, di area taman belakang mereka dan tidak mengunjungi area teras atau bagian depan rumah mereka.

Dari penguraian penulis diatas mengenai dampak yang disebabkan oleh *gated community*, hal yang menurut penulis menjadi dampak terbesar adalah berkurangnya interaksi antar komunitas dalam masyarakat. Padahal seperti yang telah diungkapkan sebelumnya bahwa lingkungan kota yang baik adalah lingkungan dimana ada kontak sosial dan interaksi yang terjadi antar komunitas-komunitas berbeda yang ada di dalamnya. Interaksi sosial yang terjadi sesungguhnya lebih efektif untuk menjaga kestabilan keamanan serta kehidupan dalam kota itu sendiri. Hilangnya interaksi dan kontak social dalam masyarakat dapat menyebabkan kehidupan kota yang penuh dengan konflik dan permasalahan social.

2.3.4 *GatedCommunity*,Faktor&Latarbelakang perkembanganya

Dari pembahasan yang telah penulis paparkan di atas sebelumnya, membawa penulis kepada kesimpulan akan *gated community* mengenai definisi, karakteristik, factor penyebab serta latar belakang yang menyebabkan orang-orang

memilih untuk tinggal di dalam *gated community*. Selanjutnya paparan mengenai hal-hal tersebut akan penulis jabarkan berikut ini:

A. Definisi *Gated Community*

Penulis mengambil kesimpulan mengenai definisi *gated community* didasarkan atas beberapa hal, yakni; sifatnya dilihat secara fisik, non-fisik beserta status hukum atas system kepemilikan lahan yang dimilikinya. Hingga akhirnya penulis mendefinisikan *gated community* sebagai suatu area yang dimiliki secara penuh dan eksklusif oleh komunitas tertentu, dimana mereka menciptakan lingkungan urban/hunian yang mereka anggap ideal dan memprivatkannya terhadap public, yang dimaksud dalam hal ini adalah segala pelayanan dan fasilitas yang ada didalamnya secara eksklusif hanya dapat digunakan oleh sendiri saja.

B. Karakteristik *Gated Community*

Karakteristik yang akan penulis jabarkan di sini, di bagi berdasarkan beberapa segi, yakni karakteristik yang dilihat secara fisik, Non-fisik dan hukum.

1. Fisik, dari segi fisik dilihat dari adanya;

- ⊙ Jalan (akses) public yang dibatasi
- ⊙ Pelayanan dan Fasilitas umum yang diprivatkan terhadap publik seperti; keamanan, pengangkutan sampah, taman, danau, fasilitas olah raga, dll.
- ⊙ Kondisi lingkungan yang ideal, umumnya lingkungan ditata apik, dengan rumah-rumah yang bergaya arsitektur menarik, dengan jalan, pepohonan, elemen/ornamen pemercantik, serta ruang-ruang terbuka yang menyenangkan

2. Non-fisik, segi ini lebih banyak tergambarkan melalui;

- ⊙ Tipe penghuni, umumnya berasal dari golongan mampu dan memiliki aktivitas sibuk di luar rumah sebagai akibat gaya hidup modern yang dijalani

- ⊙ Keeksklusivan komunitas, yang terasa jika dilihat dari tipikal komunitas yang umumnya homogen dan memiliki tingkat/status tertentu di masyarakat
- ⊙ Interaksi dengan sekitar, yang pada umumnya jarang terjadi. Hal ini terlihat dari suasana perumahan yang lengang dan sepi dari aktivitas

3. Hukum, dilihat dari segi hukum *Gated community* menguasai lahan luas secara privat bagi komunitas yang tinggal di dalamnya. Lahan tersebut telah dimiliki secara legal sehingga terjadi penguasaan dan pengontrolan secara penuh terhadap infrastruktur, fasilitas dan pelayanan yang terdapat di dalamnya.

C. Faktor penyebab

Faktor-faktor yang menyebabkan munculnya *gated community* di perkotaan, antara lain;

- ⊙ Arus urbanisasi yang pada akhirnya memicu fenomena suburbanisasi ke area suburban. Urbanisasi menimbulkan kepadatan dan segenap permasalahan di kota, akibatnya kondisi kota menjadi tak lagi nyaman dan aman (khususnya bagi komunitas menengah ke atas). Kurangnya kemampuan pemerintah untuk memfasilitasi dan memberikan pelayanan memadai di kota tersebut membuat sebagian orang mencari dan menciptakan lingkungan ideal bagi mereka sendiri di daerah luar kota.
- ⊙ Adanya fenomena pengelompokan yang terjadi menurut persamaan tertentu di masyarakat. Dalam hal ini yang dimaksud adalah pengelompokan komunitas tertentu yang didasarkan dari tingkat pendapatan. Fenomena ini berasal dari perubahan gaya hidup dan cara pandang sebagian orang/komunitas tertentu mengenai rumah dan hubungannya dengan tingkat status sosial di masyarakat.
- ⊙ Keinginan sebagian orang untuk menciptakan lingkungan hunian yang dianggap Ideal dari sudut pandang mereka sendiri. Yang

dimaksud dengan Ideal di sini adalah lingkungan yang memiliki tata/pola desain lingkungan dan rumah yang baik, memiliki infrastruktur, pelayanan dan fasilitas memadai serta dapat mencerminkan status jua kedudukannya secara sosial di masyarakat.

- ⊙ Kelihaiian pengembang, yang melihat fenomena-fenomena tadi untuk mewujudkannya secara nyata dalam bentuk pengembangan perumahan yang setipikal dengan keinginan konsumen, yang mana sebagian besar berasal dari golongan menengah ke atas. Di lain pihak tipikal perumahan sejenis ini memang menjanjikan jika dilihat dari segi pasar.

D. Latar Belakang

Adapun latar belakang yang akan penulis paparkan berikut, disimpulkan dari Contoh *gated community* di beberapa negara yang telah diceritakan sebelumnya. Hal ini telah memberikan sedikit gambaran pada penulis mengenai bagaimana *gated community* dapat berkembang di perkotaan. Dari ke lima contoh *gated community* tersebut, ada lima hal menjadi sumber/latar belakang penyebab tumbuhnya *gated community* di perkotaan.

⊙ Status/prestise

Keinginan manusia untuk diakui ditengah-tengah masyarakat, menjadi alasan utama sebagian orang untuk memilih tinggal dalam *gated community*. Hal ini dapat diceritakan dari *gated community* yang berkembang di Turki. Di sana *gated community* tersedia untuk berbagai macam kalangan. Hampir semua orang memilih untuk tinggal dalam *gated community*, meski terkadang tidak tersedia fasilitas atau pelayanan yang umumnya ada di dalam *Gated Community*. Hal ini antara lain dikarenakan keberadaan pembatas yang ada dalam sebuah hunian dianggap dapat memberikan kesan eksklusif dan meninggikan status social seseorang di mata masyarakat.

⊙ **Gaya Hidup**

Perkembangan zaman memaksa manusia merubah cara hidupnya. Aktivitas dan kondisi yang ada merubah cara pikir dan pandangan sebagian orang. Walau terkadang gaya hidup yang dijalankan terkesan dipaksakan akibat perkembangan jaman/tren yang sedang terjadi. Gaya hidup juga berhubungan dengan status atau prestis, karena gaya hidup modern dapat memberi kesan yang 'tinggi' bagi seseorang. Hal ini dapat dibuktikan dari contoh *gated community* yang ada di Lebanon. Keadaan yang berubah drastis pasca perang membuat perubahan signifikan terhadap gaya hidup masyarakat tersebut. Banyak ditemukan tipe rumah yang dibangun dengan gaya modern dengan disertai gaya hidup yang modern pula.

⊙ **Keamanan dan kenyamanan**

Kondisi kota yang tak aman dan nyaman membuat sebagian orang memilih untuk tinggal dalam area yang dapat memberi perlindungan. Seperti yang terjadi di Argentina yang memaksa golongan mampu untuk mencari tempat perlindungannya sendiri. Hilangnya kepercayaan terhadap pemerintah untuk menyediakan pelayanan keamanan membuat mereka menciptakan pelayanan tersebut bagi diri mereka sendiri.

⊙ **Kesamaan komunitas**

Adanya persamaan dalam taraf pendapatan membuat pengelompokan dan pemisahan permukiman terjadi menurut komunitas/kelas-kelas tertentu. Hal ini terkadang jadi melupakan sistem pengelompokan yang sebelumnya terjadi berdasarkan persamaan etnis dan budaya di masyarakat, seperti yang terjadi di Afrika Selatan. Yakni, ketika politik apartheid dihapuskan dan persamaan akan hak ras kulit putih dan kulit hitam disamakan, pengelompokan dan pemisahan permukiman yang kemudian terjadi justru mengelompok berdasarkan persamaan pendapatan dan kekayaan. Tiada lagi keengganan ras kulit putih untuk tinggal dengan ras kulit hitam. Begitu pula sebaliknya, namun pengelompokan yang terjadi menurut komunitas dari taraf pendapatan umumnya didukung oleh kondisi kota yang tidak aman.

⊙ Penzoningan wilayah

Di sini penulis memasukan penzoningan wilayah menjadi salah satu penyebab timbulnya *gated community* diperkotaan. Hal ini disebabkan penzoningan yang dilakukan terhadap kapling-kapling tanah membuat penguasaan banyak terjadi terhadap lahan tersebut. Penguasaan lahan yang dilakukan oleh swasta (yang mana lebih banyak berkepentingan di bidang ekonomi) membuat pembangunan yang dilakukan kurang memperhatikan hubungan antar wilayah dan komunitas satu sama lain. Hal ini seperti yang terjadi di Mesir, di mana penzoningan yang dilakukan oleh pemerintah membuat perkembangan *gated community* tumbuh dengan pesat.

Hal-hal di atas berpengaruh terhadap tipe komunitas yang umumnya mengelompokkan diri dalam *gated community*. Kesimpulan yang penulis ambil adalah kesimpulan yang didapat dari pendapat Blakely dan Snyder (1997) sebelumnya yang mengatakan bahwa tipe komunitas yang berada dalam *gated community* adalah tipe komunitas yang didasarkan atas;

1. *prestise*
2. *Life Style*/Gaya hidup
3. keamanan
4. Pencampuran antar *prestise*, gaya hidup dan keamanan.

Dengan demikian terlihat jelas terlihat di sini, jika *gated community* terlahir dari dua hal penting yang menjadi dasar latar belakangnya, yakni perkembangan kota dan perkembangan gaya hidup manusia yang berpengaruh terhadap pembentukan komunitas di masyarakat. Perkembangan kota dan gaya hidup mempengaruhi cara pandang seseorang akan arti dan makna sebuah rumah. Kini pengejawantahan rumah tak lagi hanya digambarkan sebagai tempat bernaung namun juga sebagai sebuah sarana untuk 'menunjukkan diri' di tengah-tengah kelompoknya.

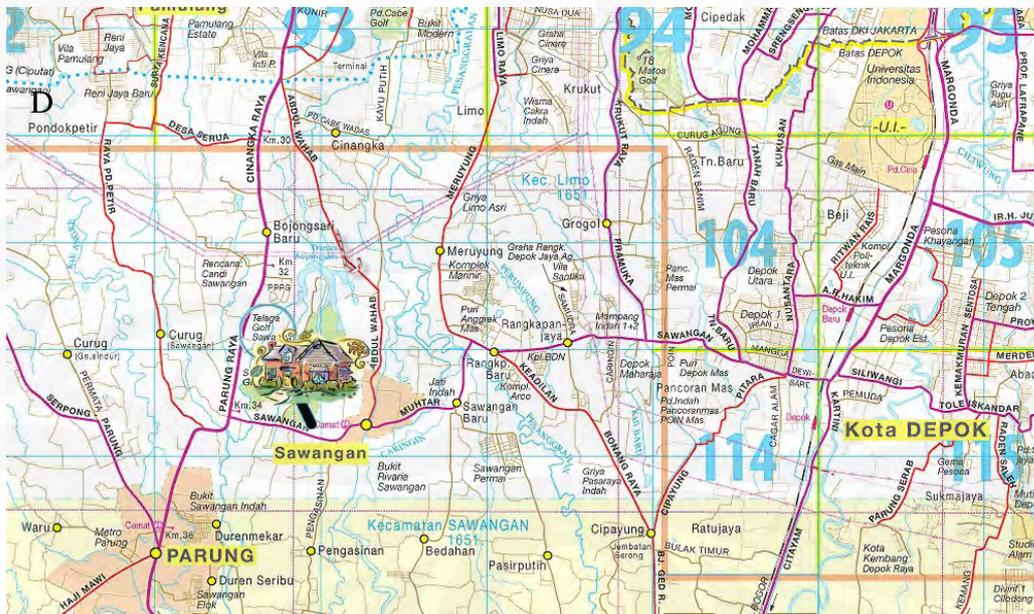
BAB 3

STUDI KASUS

3.1 Perumahan Telaga Golf Sawangan Depok

Berikut penulis akan membahas *gated community* yang ada di Indonesia, khususnya yang berada di daerah sekitar Jakarta. Pertanyaan penulis pada bab ini adalah seperti apakah tipikal *gated community* yang ada di Indonesia? Samakah sifat dan karakteristiknya dengan *gated community* yang ada di negara lain? Untuk menjawab hal itu, penulis akan memakai studi kasus. Ada empat studi kasus yang akan dibahas dan yang akan menjadi studi kasus penulis yang pertama adalah Perumahan Telaga Golf yang terletak di daerah Sawangan, Depok. Alasan pemilihan lokasi ini adalah didasarkan areanya yang berada di daerah pinggir Jakarta dan kondisi daerahnya yang kini memang dipenuhi oleh banyak area perumahan. Perumahan Telaga golf ini adalah salah satunya.

3.1.1 Lokasi



Gb.34 Lokasi Perumahan Telaga Golf Sawangan, Depok, Jawa Barat
Sumber: peta Jakarta

Depok adalah sebuah kota administratif yang terletak di bagian selatan Jakarta. Sesuai dengan posisi geografinya Kota Depok berfungsi sebagai daerah untuk resapan air tanah sekaligus penyangga urbansasi dari DKI Jakarta serta menampung limbah kegiatan dari DKI Jakarta untuk permukiman. Berdasarkan SK tersebut maka tak heran jika dalam waktu yang singkat kota dalam perkembangannya kini Kota Depok banyak dipenuhi proyek pengembangan perumahan dan real estate.



Gb. 35 Peta akses tol dari & ke Depok
Sumber: Pribadi

Telaga Golf Sawangan Depok merupakan salah satu real estate yang mewah di bilangan Kota Depok. Berlokasi di kawasan Sawangan, Depok membuat Telaga Golf Sawangan mudah ditempuh dari berbagai arah. Letak perumahan ini tidak jauh dari Cinere dan dapat diakses menggunakan jalan alternatif Tol Lingkar Luar, dari TB Simatupang menuju Depok, Cinere & Pondok Cabe menuju Telaga

Golf Sawangan. Hal ini juga ditambah adanya rencana pembangunan Tol Sawangan menuju Jalan P. Antasari dan Flyover di Ciputat.

Alasan penulis memilih kompleks real estate ini, di karenakan adanya sistem pengamanan yang bisa langsung terlihat dari jalan yakni adanya pagar besar dan penjaga keamanan yang selalu bertugas selama 24 jam. Selain itu konsep hunian, kelas pasar, lokasi, desain arsitektural, fasilitas, pola permukiman serta pola jalan yang dimiliki oleh Telaga Golf. Hal inilah yang menjadi latar belakang penulis memertanyakan apakah perumahan telaga golf sawangan ini termasuk ke dalam *gated community*.



Gb. 36 Patung di area depan (pintu masuk kompleks)
sumber : www.telagagolfsawangan.com

Telaga Golf Sawangan adalah kompleks hunian yang menawarkan konsep perumahan real estate pada umumnya. Yang ditawarkan adalah hal-hal yang

umumnya diidam-idamkan oleh warga kota yakni suasana lingkungan yang hijau, udara sejuk, keasrian dan keindahan alam, ditambah dengan fasilitas, sarana, dan pelayanan yang cukup lengkap. Yang menjadi sasarannya pasarnya adalah kaum menengah atas, yakni mereka yang menginginkan suasana yang mewah, aman dan nyaman.

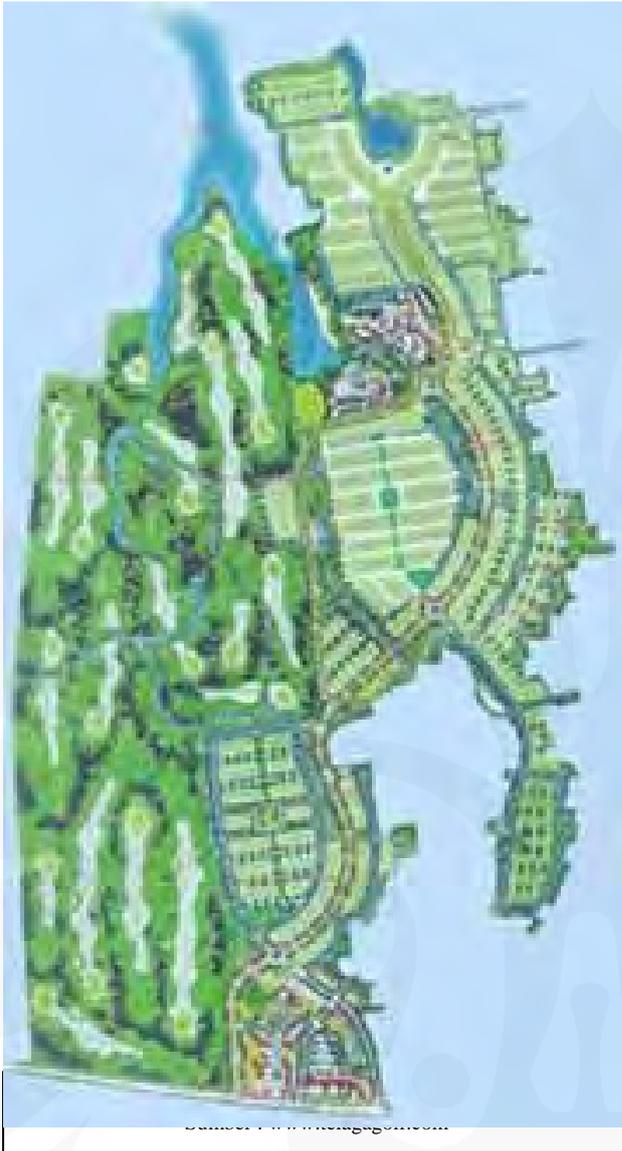
Fasilitas yang ditawarkan di sini, keseluruhannya berada di dalam area kompleks perumahan (luar *cluster*).



Gb. 37 Berbagai fasilitas yang ditawarkan di TelagaGolf seperti; Taman, kolam renang, TK/playgroup, CityForest, minimarket dan fitness center
Sumber: www.telagagolfsawangan.com

3.1.2 Pola keruangan dan Aspek Hukum

Pola keruangan yang diusung oleh Telaga Golf adalah perumahan yang polanya dibagi-bagi menjadi beberapa *cluster*. *Cluster* yang ada terletak berjauhan dan memiliki area lahannya tersendiri. Hal ini menyebabkan pola desain perumahan memanjang ke belakang. Umumnya semakin ke belakang *cluster* yang di tawarkan semakin mewah dan mahal. Pola jalan diatur sedemikian rupa sehingga arus lalu lintas dalam kompleks perumahan tidak mengganggu para penghuni kompleks *cluster* lainnya.



Dari peta terlihat bahwa konsep asri, hijau dan fasilitas yang ditawarkan cukup menonjol di sini. Dari areal masuk hingga ke dalam suasana kompleks yang asri dan sejuk terus dapat dirasakan. Begitu pula dengan fasilitas untuk area terbuka seperti danau, area bermain dan taman-taman. Namun khusus untuk sarana umum seperti TK/*playgroup*, Kolam renang, *minimarket*, dan *fitness center* terletak di area depan (pintu masuk).

Untuk akses sendiri di area depan kompleks terdapat pintu masuk yang menjadi akses untuk keluar masuk kompleks. Area ini di jaga oleh penjaga dan dibatasi oleh dua buah pagar besar yang selalu dikontrol oleh satpam,

namun sementara itu, ternyata di bagian belakang juga ditemukan akses menuju jalan yang lain (Jalan Abdul Wahab). Jalan ini terhubung ke permukiman penduduk yang dibatasi oleh dinding dan pagar.

Dari pengamatan penulis, di bagian belakang tidak terdapat penjagaan yang ketat seperti yang terlihat di area depan. Hanya ada pagar dan pagar itu berada dalam kondisi terbuka sehingga ada keleluasaan orang-orang (terutama penduduk sekitar) untuk keluar masuk kompleks melalui area itu.

3.1.3 Penghuni

Seperti yang telah di terangkan sebelumnya bahwa penghuni perumahan ini pada umumnya adalah golongan menengah ke atas. Hal ini terlihat dari gaya desain arsitektural setiap rumah yang mewah dengan nama-nama *cluster* yang turut menyiratkan hal itu. Tiap rumah yang ada umumnya seperti menggambarkan keprivasian yang tinggi untuk masing-masing rumah. Di beberapa *cluster* ditemukan pola desain yang membuat rumah satu sama lain tidak saling berhadapan. Penataannya pun dibuat berselang-seling (rumah-lahan kosong-rumah) sehingga rumah terlihat berdiri sendiri dan tak berdampingan.

Umumnya *cluster* ini dijaga penuh selama 24 jam oleh penjaga keamanan. Kendaraan tamu yang hendak keluar masuk harus melewati pos keamanan, di tanya dan diberi kartu atau semacam tanda pengenalan agar bisa memasuki kompleks. Namun biasanya pejalan kaki (tamu yang tidak berkendara) tidak mengalami hal yang serupa. Penulis saat itu tidak mengalami kesulitan untuk masuk dan keluar area kompleks (dengan catatan pagar dalam kondisi tak terkunci).

Untuk interaksi sehari-hari warga kompleks, penulis hanya menemukan anak-anak yang bermain di areal pekarangan rumah mereka. Mereka bermain dengan fasilitas yang ada di rumah mereka seperti *carport* yang dijadikan area bermain basket atau lempar bola. Namun sayangnya hanya sedikit rumah yang penulis temui seperti itu. Justru penulis lebih banyak menemukan rumah yang berada dalam keadaan sepi dan nihil aktivitas. Terkadang penulis temui pembantu yang terlihat mengurus pekarangan rumah majikan masing-masing.



Gb. 39 & 40 Jalan-jalan di dalam kompleks (*cluster*) yang terlihat lengang
Sumber : pribadi

Jalan lebih banyak ditemukan dalam keadaan lengang. Namun di beberapa tempat masih dijumpai aktivitas. Beberapa aktivitas yang tampak saat penulis jumpai bukanlah berasal dari penghuni kompleks yang asli. Mereka umumnya warga sekitar

yang turut menggunakan fasilitas seperti jalan, danau, masjid, dan lain-lain. Aktivitas yang mereka lakukan adalah memancing, duduk-duduk di tepi danau, bersepeda, mengobrol, dan bermain burung dara.

3.1.4 Hubungan dengan masyarakat sekitar

Di lihat dari pola keruangnya, perumahan telaga golf ini tidak benar-benar terisolir sehingga warga sekitar masih dapat masuk ke area perumahan. Namun sistem perumahan yang terbagi menjadi *cluster-cluster* tidak memungkinkan penghuni telaga golf untuk berinteraksi dengan warga sekitar. Hal ini terlihat dari suasana di dalam kompleks *cluster* yang sepi aktivitas. Berbeda jika dibandingkan dengan apa yang dilihat disekitar area jalan (luar *cluster*), di sana masih terlihat aktivitas yang kebanyakan justru dilakukan oleh warga sekitar.



Gb. 41,42,43,44 Masyarakat sekitar (luar kompleks) yang beraktivitas dalam kompleks

Sumber : Pribadi

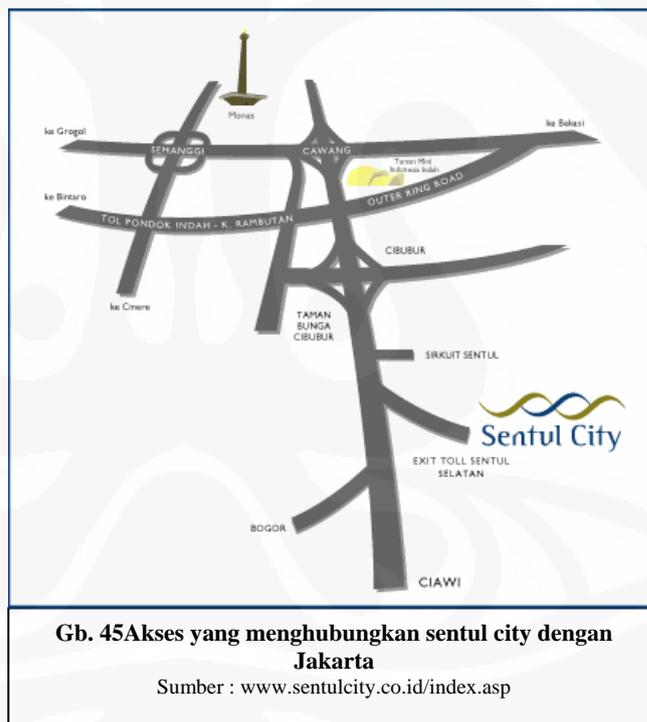
3.2 Perumahan Sentul City, Bogor

Berikut ini adalah studi kasus penulis yang ke-2 yakni perumahan yang terdapat dalam Sentul City, yaitu sebuah area yang saat ini sedang berkembang. Alasan yang melatarbelakangi penulis memilih sentul city sebagai studi kasus adalah tipikal sentul city sebagai sebuah kota satelit. Yang menjadi menarik disini adalah sifatnya sebagai perumahan yang bermuka kota, atau sebaliknya. Fasilitasnya yang lengkap dan mewah membuat adanya kesan eksklusif yang tersirat dari perumahan ini. Apakah ia termasuk *gated community*? Berikut akan penulis paparkan penguraiannya.

3.2.1 Lokasi

Sentul adalah area yang dinilai strategis. Dari segi akses sentul memiliki banyak kemudahan untuk dicapai, hal ini dibuktikan melalui keberadaan tol jagorawi yang menghubungkan jakarta dengan kawasan bogor yang berada di dekatnya.

Daerah Sentul, yang namanya dulu dikenal sebagai bukit sentul ini, kini telah berkembang pesat menjadi kota permukiman. Areanya yang hijau dan berbukit-bukit disertai dengan udara yang sejuk dan view yang indah membuatnya dikenal sebagai "kota pegunungan". Konsep inilah yang telah menjadi nilai jual tinggi Sentul City terhadap para calon pembeli sebagai area hunian yang eksklusif, nyaman dan mewah karena dilengkapi dengan infrastruktur dan fasilitas yang bisa dibilang sangat lengkap untuk ukuran perumahan.



Gb. 45 Akses yang menghubungkan sentul city dengan Jakarta

Sumber : www.sentulcity.co.id/index.asp

transportasi publik, mall, ruko, hotel, terminal, pom bensin, sekolah, rumah sakit, lapangan golf, pengamanan penuh, taman, sirkuit balap, helipad, tempat ibadah, WTP (*Water Treatment Plan*) dan lain sebagainya. Dari kelengkapan dan kesamaan konsep di tiap fasilitas yang ada dipastikan bahwa semua fasilitas yang disediakan berasal dari pihak pengelola sentul itu sendiri.

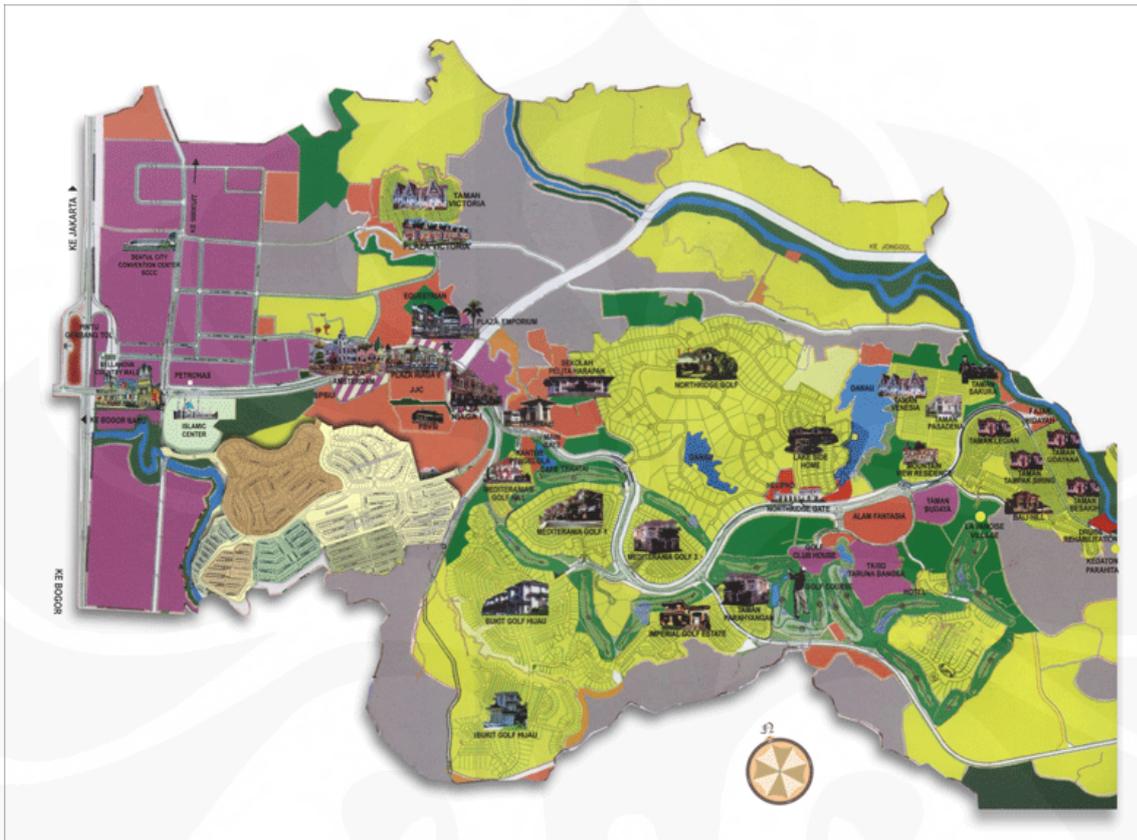
Konsep kota satelit ini sudah terasa sejak akan memasuki kawasan Sentul City yang mana pengunjung langsung dihadapkan pada pos layanan tol yang khusus melayani kendaraan yang keluar masuk daerah Sentul City.



Gb. 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 Beberapa fasilitas yang ditawarkan oleh sentul city

Sumber : www.sentulcity.co.id/index.asp

3.2.2 Pola Keruangan dan Aspek Hukum



Gb. 55 Master plan perumahan Sentul City, Bogor
Sumber : www.sentulcity.co.id/index.asp

Seperti yang terlihat pada peta, pola keruangan yang ada di Sentul City adalah pola yang penulis sebut 'perumahan seperti kota' yang mana di dalamnya terdapat kawasan-kawasan perumahan dalam bentuk *cluster* yang terbagi-bagi lagi menjadi beberapa type perumahan, yang dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas yang memadai baik itu fasilitas umum maupun sosial yang semuanya dapat dipakai oleh penghuni. Namun di luar itu, juga terdapat penggunaan kapling tanah yang luas untuk satu bangunan. Umumnya tipe perumahan ini terletak di area belakang dan berdiri sendiri-sendiri.

Untuk akses sendiri, Sentul City memiliki akses keluar-masuk pribadi. Orang luar hanya dapat masuk melalui pintu gerbang (*entrance*) yang berada di area depan. Di bagian ini tidak terdapat pos penjaga melainkan pos tol seperti yang telah penulis ungkapkan sebelumnya. Pos penjaga baru ada di depan pintu gerbang tiap-tiap *cluster*, berikut dengan pintu gerbang dan dinding yang mengelilinginya. Di area *cluster* ini akses untuk orang luar mulai terbatas.

Pada peta terlihat bahwa konsep asri dan hijau lagi-lagi menjadi daya tarik yang ditawarkan bagi para calon konsumen. Di tambah dengan sarana, pelayanan dan fasilitas yang lengkap membuat perumahan ini terkesan eksklusif. Hal ini juga didukung dengan sifat cluster yang hanya dapat masuki oleh penghuni Sentul City.

3.2.3 Penghuni

Dari survey lapangan yang penulis lakukan, penulis menyimpulkan bahwa hampir semua penghuni Sentul City adalah golongan menengah ke atas. Hal ini sudah sejak awal tersirat ketika penulis hendak memasuki area *cluster*. Penjagaan di sini boleh dibilang sangat ketat. Setiap kendaraan non-penghuni yang akan masuk di beri stiker sebagai tanda pengenal. Hal ini juga di tambah dengan model dan gaya-gaya perumahan yang ada, kebanyakan gaya arsitektur rumah memperlihatkan gaya arsitektur modern yang dipadu dengan konsep hijau.



Gb. 56 & 57 Area masuk *Cluster* dengan Pos dan Penjaga
Sumber : pribadi

Sifat keeksklusivan juga terasa dari tiadanya aktivitas yang terlihat di dalam area *cluster*. Hanya aktivitas pembantu, tukang ojek dan beberapa tukang kebun yang penulis temui. Kebanyakan aktivitas yang mereka lakukan adalah duduk-duduk dan mengobrol. Atau dengan kata lain, interaksi warga yang terjadi antar penghuni tak terjadi, jalan lebih banyak ditemukan lengang. Walaupun rumah memperlihatkan keberadaan penghuni di dalam, namun aktivitas yang terjadi antar penghuni jarang terlihat.



Gb. 58, 59, 60 Area jalan lengang & sepi dari aktivitas penghuni, hanya terlihat mobil dan tk.ojek

Sumber : Pribadi

Kesan eksklusif juga ditambah dengan kondisi tiap rumah yang umumnya memiliki lebih dari satu kendaraan. Hal ini menyiratkan bahwa hampir semua anggota keluarga memiliki kesibukan dan aktivitasnya masing-masing. Atau dengan kata lain komunitas yang tinggal disini cenderung homogen dalam gaya hidup, kebutuhan akan *privacy* dan keamanan.



Gb. 61, 62 Rumah yang umumnya memiliki lebih dari satu kendaraan

Sumber : Pribadi

3.2.4 Interaksi dengan sekitar

Dari pola keruangan sudah terlihat jika pola interaksi yang terjadi tidak sering terjadi. Tiap *cluster* dikelilingi oleh tembok dan pagar yang cukup tinggi. Selain itu memang permukiman warga sekitar terletak berjauhan dengan area kompleks *cluster*. Hal ini memang sesuai dengan logo Sentul City yang berbunyi '*The Green Sanctuary City*'. Yakni sebuah kota yang menawarkan keprivacyan dan keintiman dengan alam. Jelas di

sini yang dipentingkan adalah sebuah gaya hidup menyendiri yang jauh dari hingar bingar kota.



Gb. 63 Logo yang terdapat pada iklan Sentul City
Sumber : www.sentulcity.co.id/index.asp

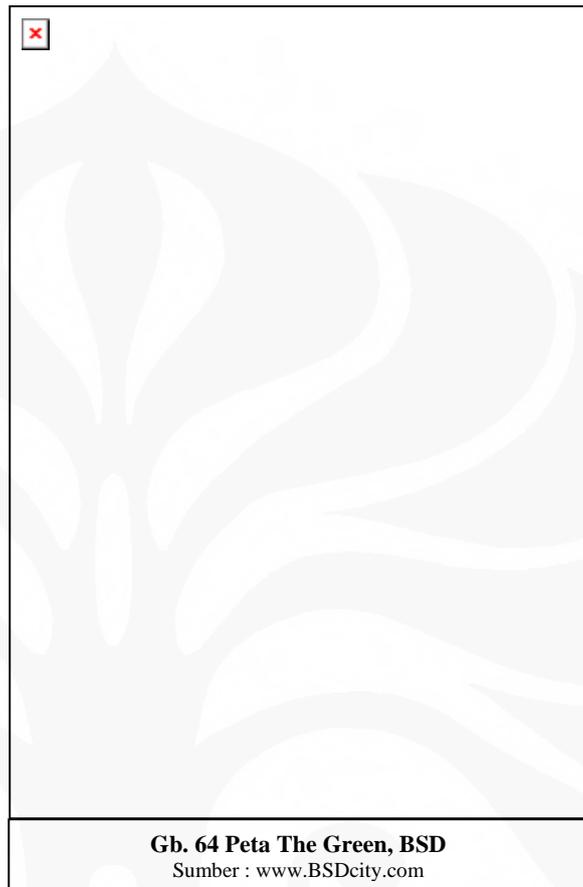
3.3 Perumahan *The Green*, BSD City

Kali ini, penulis akan memaparkan studi kasus penulis yang ke-3 yakni perumahan *the green* yang terletak di Kawasan BSD City. Mengapa penulis mengambil lokasi ini karena penulis menganggap Kawasan BSD sebagai area pinggir Jakarta. Penulis menilai bahwa BSD adalah area yang bertipe sebagai kota satelit. Mengapa begitu? Karena letaknya berdekatan dengan Jakarta & Tangerang (masih memiliki hubungan dengan kota-kota di sekitarnya) dan memiliki otonomi atas pengaturan daerahnya sendiri, yang mana hal ini terlihat dari banyaknya pembangunan perumahan dan berbagai macam fasilitas yang dilakukan oleh pengembang besar. Di sisi lain penulis juga melihat adanya kecenderungan pengelompokkan berdasarkan etnis dan pendapatan di area ini. Bagaimanakah tipe perumahan yang berada di BSD ini? Berikut akan penulis uraikan pembahasan studi kasus mengenai salah satu perumahan real estate di BSD yakni perumahan yang bernama *The Green*.

3.3.1 Lokasi

BSD City yang berkepanjangan Bumi serpong Damai City, adalah sebuah kota Mandiri yang cukup potensial. Hal ini dikarenakan sudah tersedianya berbagai fasilitas, akomodasi dan kebutuhan hidup masyarakat di sana, Mulai dari mall, rumah sakit, pendidikan, area wisata dan tempat bisnis yang cukup menggiurkan.

Dilihat dari segi lokasi, BSD juga dinilai cukup strategis karena disekitarnya telah terdapat 3 jalur tol yang



dapat dilewati, yakni Tol Jakarta-Merak, Tol Jakarta-Serpong, dan Tol Pondok Indah-BSD.

Sebenarnya hal inilah yang membuat penulis melihat kota serpong sebagai kota yang memiliki keunikan tersendiri, yang membuatnya berbeda dengan kota satelit di pembahasan penulis sebelumnya (sentul city). Hal yang membuat BSD berbeda adalah ia masih terhubung dengan kawasan kota sekitarnya, yang mana tidak ada pembatasan akses untuk keluar masuk kawasan bagi publik. Di sini ia terlihat sebagai daerah 'suburban yang berdiri sendiri', dimana ia mampu memfasilitasi dan melayani masyarakatnya tanpa harus selalu bergantung dengan kota luar. Walaupun terdapat banyak fasilitas dan pelayanan yang dibangun oleh pengembang, tidak membuatnya menjadi 'terlarang' untuk dimasuki.

Disamping akses yang mudah, kondisi kota dan Kelengkapan fasilitas yang terdapat di BSD city juga menjadi nilai jual yang tinggi terhadap para calon pembeli. Keberadaan mall, kawasan kuliner, area panggung hiburan, rekreasi dan

wisata serta taman kota menjadi hal yang menggiurkan. Selain itu penataan kota juga di buat asri dan apik dengan desain-desain yang menarik.



Gb. 65, 66, 67 Salah satu Fasilitas Publik yang terdapat di BSD
Sumber : <http://cybertravel.cbn.net.id>

The Green sendiri juga memiliki fasilitas untuk para penghuninya, fasilitas yang terdapat di dalam perumahan *The Green* adalah fasilitas yang sesuai dengan konsep yang diusungnya yakni hijau. Fasilitas tersebut antara lain seperti taman bermain, sungai, danau, *jogging track*, ruko, dll.



Gb.68, 69, 70 Salah satu Fasilitas yang terdapat di kompleks perumahan *the green*, BSD City
Sumber : pribadi

Penulis menilai bahwa salah satu konsep yang juga diusung oleh *The Green* adalah kemewahan dan status eksklusif yang didapat. Hal ini sudah tersirat sejak saat memasuki area perumahan. Penataan dibuat dengan megah dan berkesan mewah.



Gb. 71, 72, 73 Kesan mewah dan eksklusif ketika memasuki area kompleks
Sumber : pribadi

3.3.2 Pola Keruangan dan Aspek Hukum

Penulis tidak mendapatkan gambar *masterplan* dari *The Green*. Namun dipastikan bahwasanya pola keruangan di dalam *The Green* adalah pola perumahan yang terbagi menjadi beberapa *cluster*. *Cluster-cluster* ini dibagi berdasarkan tipe rumah yang terdapat di dalamnya.

Untuk akses, orang luar hanya dapat memasuki area perumahan melalui pintu gerbang di bagian depan sampai masuk ke dalam area kompleks perumahan, namun itu hanya berupa jalan utama di dalam kompleks dan tidak demikian halnya dengan yang di dalam *cluster*. *Cluster* bersifat *private* bagi orang luar. Umumnya *cluster* diberi pembatas seperti pagar dan dinding untuk menghalangi orang luar masuk ke dalam.



Gb. 74, 75 Dinding dan pagar yang menjadi pembatas area cluster
Sumber : pribadi

Dari segi aspek hukum, *The green* tidak benar-benar menghalangi orang luar untuk masuk ke dalam kompleks walaupun memang akses untuk dapat keluar masuk kompleks hanyalah dengan melewati pintu masuk di dapan kompleks. sehingga penulis berasumsi bahwa lahan *the green* belum sepenuhnya dimiliki oleh pihak pengelola, atau dengan kata lain sebagian lahannya masih dimiliki oleh publik.

Berikutnya, penulis akan lebih fokus ke dalam salah satu area *cluster* yang terdapat dalam *The Green*, BSD City. *Cluster* tersebut adalah *Montecarlo*.



Gb. 76 Siteplan cluster Montecarlo, *The Green*, BSD City
Sumber : www.sentulcity.com

Dari pola keruangan terlihat adanya pembatasan yang terjadi antar *cluster*. Umumnya pemisahan dilakukan dengan meletakkan pembatas berupa pembatas masiv seperti pagar/dinding dan juga pembatas alam seperti jalan, sungai, kolam, dll.

3.3.3 Penghuni

Penghuni yang tinggal di *MonteCarlo* umumnya berasal dari golongan menengah ke atas. Hal ini ditunjukkan oleh desain bangunan dalam cluster yang cukup mewah. Hal ini juga tersirat dari banyaknya kendaraan yang diparkir di depan area rumah.



Gb. 77, 78 Tipe rumah yang berada di *Cluster Montecarlo, BSD City*
 Sumber : Pribadi

Kesan eksklusif memang tersirat sejak awal memasuki *cluster*. Selain rumah yang bergaya arsitektur eropa, juga terdapat pagar dan pos penjaga yang selalu tertutup di area gerbang. Ketika ada yang hendak keluar atau masuk *cluster*, maka harus ada penjaga yang membuka-tutup pagar tersebut. Hal ini menyiratkan keamanan yang cukup ketat bagi para penghuni *cluster*. Namun berbeda halnya jika dilihat dari pagar yang mengelilingi kompleks *cluster*. Pagar yang ada tidak masif dan disusun dengan jarak yang jarang (sehingga kompleks dalam *cluster* dapat terlihat dari luar). Selain itu tinggi pagar yang ada tidak terlalu tinggi sehingga masih bisa dimasuki oleh manusia. Dua hal yang kontras ini memberi pemahaman pada penulis bahwa ternyata sistem pengamanan bukanlah hal yang terlalu dipentingkan di sini.



Gb. 79, 80 Keberadaan pos penjaga dan pagar yang mengelilingi *Cluster*
 Sumber : Pribadi

Dari aktivitas yang ada di dalam kompleks, penulis masih menemukan aktivitas yang dilakukan oleh penghuni. Terlihat beberapa anak yang bermain basket menggunakan fasilitas lapangan yang disediakan didalam *cluster*. Selain itu juga terlihat beberapa anak yang bermain di teras rumah. Untuk kegiatan komunitas dewasanya sendiri tak banyak penulis temui. Hanya saja terkadang ada kendaraan yang lalu lalang di dalam kompleks. Beberapa ibu muda masih terlihat berkendara mobil melintasi kompleks. Penulis meyakini bahwa beberapa diantara mereka beraktivitas di daerah BSD dan sekitarnya. Hal ini dimungkinkan karena BSD memiliki fasilitas yang lengkap sehingga hanya sebagian dari penghuni yang beraktivitas di kota (Jakarta dan sekitarnya).

3.3.4 Interaksi dengan sekitar

Penulis tidak menemukan adanya interaksi di dalam kompleks. suasana yang penulis dapatkan adalah suasana yang lengang, meski ada anak-anak yang bermain basket di lapangan. Namun itu tidak banyak, karena lapangan yang disediakan tidaklah besar. Begitu juga interaksi yang terjadi dengan warga sekitar. Pola *cluster* yang membatasi area kompleks dengan dinding meminimalkan hal itu untuk terjadi.



Gb. 80, 81 Taman dan lapangan basket di dalam *cluster*
Sumber : Pribadi

Aktivitas yang cukup sering terlihat adalah aktivitas yang berada di bagian luar *cluster*. Umumnya mereka yang beraktivitas adalah para pekerja, tukang sapu, pemungut sampah dan pembantu. Penulis meyakini bahwa mereka adalah penduduk sekitar yang bekerja di dalam areal kompleks. namun juga ditemukan penghuni yang sedang berjalan-jalan di taman.



Gb. 81,82 Aktivitas yang tampak di luar cluster, a.warga sekitar & b.penghuni

Fasilitas yang disediakan di *The Green* ini mulanya membuat penulis menyangka akan adanya aktivitas rekreasi yang akan terjadi disana. Namun yang didapati penulis adalah justru sebaliknya. Taman dan kolam wisata yang ada justru lengang dari aktivitas. Bahkan yang lebih membuat penulis tercengang adalah adanya larangan bagi orang-orang untuk mempergunakan fasilitas tersebut, hal ini seperti yang terjadi di danau buatan dalam kompleks perumahan *The Green*. Yang bertuliskan "taman ini bukan taman umum/taman bermain", atau "dilarang naik ke atas kapal/mainan". Hal ini membuat penulis berasumsi bahwa keberadaan taman bukanlah fungsional untuk digunakan, namun hanya sebagai pemercantik kawasan yang ada di sekitarnya.



Gb. 82, 83 Danau buatan yang dipasang larangan untuk digunakan
Sumber : Pribadi

3.4 Pesona Khayangan, Depok

Depok dikenal sebagai wilayah yang kini sedang berkembang dengan pesat. Hal ini terlihat dari banyaknya pembangunan yang telah dilakukan, khususnya dalam hal perumahan. Depok kini dikenal sebagai area permukiman yang padat dan lengkap dengan segala fasilitas untuk hunian seperti pendidikan, komersial, transportasi, dll. Berikut ini penulis akan membahas salah satu perumahan yang cukup terkenal di Margonda, Depok. Perumahan itu adalah Pesona Khayangan *Estate*.

3.4.1 Lokasi

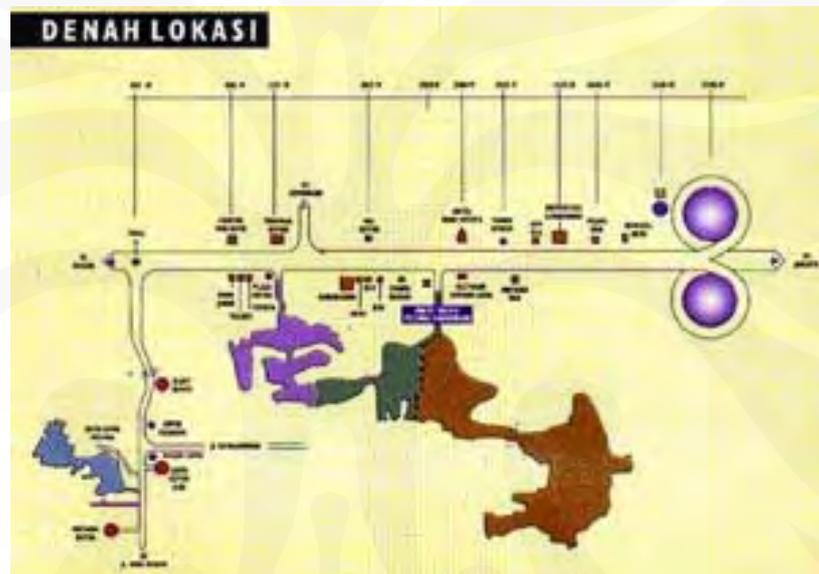
Pesona khayangan terletak di pinggir Jalan Margonda yang mana telah terkenal sebagai area tersibuk sesenit Kota Depok. Banyak fasilitas yang terletak berdekatan dengan perumahan ini, sebut saja *Depok Town Center* dan *Margo City*. Begitu pula dengan sekolah, universitas dll. Selain hal itu, Pesona Khayangan juga terletak berdekatan dengan Terminal dan Stasiun Depok, sehingga memudahkan penghuninya untuk pulang-pergi ke Jakarta. Hal ini menyebabkan Pesona Khayangan sangat strategis jika ditinjau dari lokasi. Selain masih memiliki udara yang bersih dari polusi, Pesona Khayangan juga dianggap memiliki konsep perumahan yang cukup membuat penghuni nyaman tinggal di dalamnya.

3.4.2 Pola keruangan dan Aspek Hukum



Gb. 84 Batas area pesona Khayangan Depok beserta jalan Margonda & Juanda
Sumber : Pribadi

Pesona Khayangan berpola menyebar sehingga terlihat seperti terbagi menjadi dua bagian besar. Dilihat dari pola keruangannya, Pesona Khayangan memiliki sistem perumahan yang terdiri dari beberapa blok perumahan. Blok perumahan ini tadinya tak memiliki batas yang tegas, namun dalam pelaksanaannya terdapat portal sebagai pembatas jalan dengan area blok. *Blok perumahan* ini berukuran cukup besar dan berdiri sendiri-sendiri dimana Satu sama lainnya hanya terhubung oleh jalan yang berada di dalam kawasan kompleks. Masing-masing *blok* memiliki pintu masuk utamanya, sehingga untuk akses keluar-masuk *blok* harus melewati area masuk tersebut.



Gb. 85 Peta kawasan Pesona khayangan yang berpola menyebar
Sumber : Pribadi

Pesona Khayangan menutup akses di dalam kawasannya untuk publik, terutama untuk kendaraan yang berasal dari luar area. Namun, untuk pejalan kaki, area Pesona Khayangan masih dapat di lewati. Di dalamnya terdapat fasilitas yang cukup lengkap, seperti masjid, area jajanan, fasilitas olah raga, taman, dll.



Gb. 86, 87 Beberapa Fasilitas yang ada di Pesona Khayangan, Depok
Sumber : Pribadi

3.4.1 Penghuni

Dari bentuk-bentuk rumah yang berada di pesona khayangan diketahui bahwa sebagian besar penghuni yang tinggal di sini berasal dari golongan menengah dan menengah ke atas. Rumah-rumah yang ada bermacam-macam besaran dan bentuknya, bisa dibbilang terkadang tidak semua rumah dalam satu cluster bergaya sama. Di sini penulis menyimpulkan komunitas perumahan yang tinggal di pesona cukup heterogen.



Gb. 88, 89 Bentuk rumah pesona Khayangan bermacam-macam bentuk, gaya dan besarannya

Sifat eksklusif tidak terlalu terasa, karena fasilitas yang tersedia seperti taman, mesjid, tempat jajanan dan olah raga terletak di bagian luar *blok perumahan* sehingga masih dapat digunakan oleh orang luar. Aktivitas yang terlihat juga beragam, mulai dari anak kecil yang bermain ditaman, orang dewasa yang menyiram tanaman, mobil, motor dan sepeda yang berlalu lalang menyiratkan adanya kegiatan harian yang umum terjadi di sana.



Gb. 90, 91 Aktivitas penghuni yang umumnya terlihat di Jalan
Sumber : Pribadi

Sedangkan penjagaan yang terletak di dalam *cluster* hanya berbentuk dinding dan portal sehingga bisa dibbilang yang terlarang untuk keluar masuk kawasan hanya kendaraan seperti mobil dan truk. Sedangkan kendaraan

seperti sepeda atau motor masih diperbolehkan, begitu juga dengan pejalan kaki. Hal ini tidak terlalu menyiratkan keeksklusivan dari penghuni.

3.4.2 Interaksi dengan sekitar

Dengan diijinkannya penduduk sekitar untuk memasuki kawasan, maka penulis berasumsi bahwa masih ada interaksi yang terjadi di dalam kompleks perumahan. Hal ini terlihat dari ramainya kegiatan yang terjadi di fasilitas umum seperti masjid, tukang ojek, pengendara sepeda, dan taman.



Gb. 92, 93 Interaksi dengan penduduk sekitar dari adanya sarana dan prasarana

3.5 Analisis

Penulis mempertanyakan tipikal perumahan yang menjadi bahan studi kasus ini. Apakah termasuk ke dalam golongan *gated community* atau tidak. Untuk menganalisisnya penulis akan menggunakan kesimpulan dari pembahasan teori di bab sebelumnya. Yaitu dengan mengungkapkan karakteristik yang dimiliki oleh *Gated Community* pada umumnya.

1. **Fisik**, Yang akan penulis lihat pertama kali di sini adalah keberadaan pembatas seperti pagar, dinding, pos penjagaan keamanan, layout ruang dan penataan lingkungan.

a. Perumahan Telaga Golf Sawangan, Depok

Keberadaan pembatas di Telaga Golf terlihat secara jelas. Terdapat batas berupa dinding setebal ± 20 cm dengan tinggi sekitar 1,5 – 2 m yang mengelilingi seluruh area kompleks. Umumnya dinding ini berbatasan langsung dengan hutan/ladang dan permukiman penduduk.



Gb. 94, 95, 96, 97 Area dinding pembatas yang berbatasan dengan ladang/pepohonan dan rumah penduduk
Sumber : Pribadi



Gb. 98 Tampak atas perumahan pesona Khayangan yang berbatasan dg perumahan penduduk
Sumber : Pribadi

Sedangkan Keberadaan pembatas lain berupa pagar juga banyak dijumpai di dalam kompleks. Pagar umumnya dipasang mengelilingi *cluster* dengan ukuran pagar yang tidak terlalu tinggi.

Cluster-cluster ini setiap harinya dijaga ketat oleh petugas keamanan selama 24 jam.

Dilihat dari gaya arsitektur bangunan, *LayOut* & pengaturan serta elemen-elemen pemercantik di dalam area kompleks perumahan didapat kesan eksklusif. Namun kesan eksklusif ini tidak terlalu mencerminkan pemisahan kelas dan pemprivasisan ruang publik. Sebab, beberapa sarana dan fasilitas yang terdapat dalam kompleks dapat dipakai oleh masyarakat sekitar. Tidak terlihat ada penjagaan ketat pada fasilitas-fasilitas tersebut. Orang luar masih mudah keluar-masuk kompleks, menggunakan jalan, taman bermain, kolam renang, danau, dll. Sehingga disini tidak ada kesan ‘terlarang’ bagi orang luar untuk masuk ke dalam area perumahan.



Gb. 99, 100, 101 Area pagar dan jalan yang masih memungkinkan penduduk luar masuk ke area kompleks
Sumber : Pribadi

Di lihat dari segi fasilitas dan pelayanan yang ditawarkan, sarana dan prasarana di dalam perumahan Telaga Golf Sawangan ini cukup lengkap. Suasana dalam komplek juga ditata dengan asri dan penuh pepohonan. Di pastikan di setiap sisi kiri dan kanan area kompleks selalu dipenuhi oleh pepohonan.



Gb. 102, 103, 104 Suasana dan Fasilitas yang ditawarkan oleh perumahan Telaga Golf Sawangan
Sumber : Pribadi

Sedangkan jika di tinjau dari segi keamanan, pelayanan akan *security* yang disediakan cukup terkendali. Meskipun tidak begitu ketat (orang luar masih diperbolehkan masuk) namun penambahan pos keamanan di tiap-tiap *cluster* dirasa cukup untuk memberikan rasa keamanan penghuni di dalam kompleks.



Gb. 105,106,107 Macam-macam entrance pintu gerbang yang 'menjaga' Cluster
Sumber : Pribadi

b. Perumahan Sentul City, Bogor

Secara fisik, Perumahan Sentul City terbagi menjadi *cluster* yang terbagi lagi ke dalam *cluster-cluster* kecil. *Cluster-cluster* ini umumnya dikelilingi oleh dinding, pagar dan pos penjagaan. Dinding yang ada mengelilingi setiap *cluster* kecil, sehingga dalam satu kompleks *cluster*, *cluster-cluster* kecil tersebut tidak terhubung satu sama lain.



Gb. 108,109 Keberadaan pagar dan dinding pembatas cluster dalam cluster Argenia, Sentul city
Sumber : Pribadi

Dilihat dari gaya arsitektur bangunan, pengaturan dan *layout* ruang, maka kesan eksklusif yang didapat amat terasa. Pengaturan rumah umumnya memanjang dan menghadap jalan satu sama lain. Lebar jalan yang memisahkan rumah sebesar 8 m.

Tidak terdapat fasilitas publik di dalam *cluster*, Suasana *cluster*-pun terasa sepi dan lengang, mungkin hal ini memang disebabkan oleh sifat dan gaya hidup penghuninya yang memang lebih senang berada di dalam rumah, dibandingkan berada di luar. Hal ini semakin menyiratkan sifat eksklusif penghuni Sentul City.

Penjagaan akan keamanan cukup ketat, hal ini terlihat dari tinggi dinding & pagar, serta peraturan khusus untuk pengunjung yang datang. Selain itu didalam kompleks *cluster* juga ada patroli yang dilakukan setiap jam.

Ditinjau dari akses keluar masuk *cluster*, hanya bisa dilakukan melalui pintu gerbang *cluster*. *Cluster* ini tidak berhubungan dengan *cluster* yang lain. Jelas di sini bahwa keprivacyan dan keamanan amat dipentingkan.



Gb. 110 Lokasi *Cluster* Argenia yang bersebelahan dengan cluster lainnya, *cluster* ini terbagi lagi menjadi beberapa cluster kecil
Sumber : www.sentulcity.co.id/index.asp

Dari segi penataan dan desain lingkungan, dapat dikatakan jika area ini ideal bagi orang yang menginginkan suasana hunian asri, sepi, berpemandangan indah dan lengkap dengan segala pelayanan maupun fasilitas. Sejak awal memasuki Kompleks Sentul City telah terlihat adanya *community center*, mall, kompleks ruko, taman bermain, sarana ibadah, sekolah dan lain-lain. Penataan lingkungan dibuat sangat asri dan apik dengan pepohonan, tanaman dan patung dimana-mana.



Gb. 111,112,113 Fasilitas, penataan dan desain lingkungan yang menarik
Sumber : Pribadi

c. Perumahan *The Green*, BSD City

Kompleks perumahan yang terbagi menjadi beberapa *cluster* ini memperlihatkan Keberadaan pagar yang terlihat secara rutin mengelilingi tiap-tiap *cluster*. Pagar yang ada tidak terlalu tinggi dan ditata dengan jarak yang agak jarang. Mungkin hal ini dimaksudkan agar jalanan yang sepi tidak terlalu lengang dan rawan. Pagar yang rendah dan ‘terlihat’ ini membuat Penulis berpendapat jika pagar yang dipasang tidak dimaksudkan untuk keamanan, Hal ini disebabkan lantaran pagar *cluster* masih mudah untuk dimasuki oleh manusia.



Gb.114,115 Pagar dan pos penjaga cluster di kompleks
The Green
Sumber : Pribadi

Tiap *cluster* memiliki satu pos penjaga dengan pagar yang selalu terlihat tertutup. Pagar baru akan dibuka oleh penjaga jika ada penghuni yang keluar masuk. Sedangkan dinding umumnya terdapat disepanjang *cluster* yang berbatasan langsung dengan perkampungan penduduk. Dari sini, dapat disimpulkan jika pembatasan akses terhadap luar amat terasa.



Gb.116 Dinding dlm cluster
Sumber: Pribadi

Terdapat Fasilitas umum yang berada di dalam *cluster*. Penghuni terkadang menggunakan fasilitas ini (taman & lapangan basket) untuk beraktivitas. Namun yang umumnya terlihat di sana adalah anak-anak dan remaja. Sedang fasilitas yang lebih besar diletakkan diluar *cluster*, seperti ruko, pertokoan, fas.gym, dll.

Dari segi penataan lingkungan, Kompleks *The Green* ini cukup ideal karena lingkungannya selalu tertutup tanaman dan pepohonan. Selain itu Juga terdapat sungai, danau dan taman-taman. Sedang didalam *cluster* tiap rumah ditata memanjang dengan menghadap jalan yang lebarnya sekitar 6 m yang juga dipenuhi pepohonan.



Gb.117,118,119 Fasilitas Umum dan Sosial di luar Cluster, spt: Ruko, taman, dan sungai
Sumber: Pribadi

d. Perumahan Pesona Khayangan, Depok

Secara fisik, Perumahan Pesona Khayangan dikelilingi oleh batas masiv berupa pembatas dinding yang jelas. Namun di area masuk baik kompleks perumahan maupun *cluster* (blok perumahan) tidak terdapat pagar melainkan portal yang dijaga dengan pos keamanan.

Untuk akses, diberlakukan pembatasan jalan terhadap publik, terutama untuk kendaraan. Pembatasan ini semakin dipertegas, dengan sistem peraturan kompleks yang hanya memperbolehkan kendaraan dengan stiker penghuni untuk masuk dan keluar kawasan kompleks dan *cluster*.



Gb. 120,121 Pembatasan Jalan dan akses publik di pesona khayangan
Sumber : Pribadi

Dilihat dari *layout* dan pengaturan kompleks, *cluster-cluster* yang terbagi ini tidak dipisahkan oleh pembatas masiv satu sama lain. Seperti yang diungkapkan sebelumnya, pembatas hanya dipasang disekeliling area kompleks. Oleh karena itu pola peletakan *cluster* yang ada tidak ditata secara teratur seperti perumahan yang sebelumnya. *Cluster* yang ada ditata tersebar mengikuti lahan.



Gb.122 Pola perumahan Kompleks dan cluster pesona Khayangan, terlihat pola seperti ini menghalangi akses publik terhadap jalan
Sumber : Pribadi

Disepanjang jalan kompleks maupun blok perumahan ditanami tanaman dan pepohonan serta area taman dan bermain anak-anak. Sedang untuk gaya arsitektural bangunan yang terdapat di Pesona Khayangan cukup beragam, masing-masing blok perumahan menyiratkan gayanya sendiri-sendiri, bentuk dan luasannya bermacam-macam, dari yang besar hingga yang terkecil.

2. Non-Fisik, hal ini dilihat dari tipe penghuni, komunitas dan interaksinya terhadap sekitar.

a. Perumahan Telaga Golf Sawangan, Depok

Penulis menyimpulkan bahwa penghuni Perumahan Telaga Golf Sawangan ini terdiri dari golongan menengah dan menengah ke atas. Hal ini terlihat dari bentuk dan desain hunian yang bermacam-macam, baik dari segi luasan, gaya arsitektur maupun fasilitas yang ada di dalam kompleksnya.



Gb.123,124 Tipikal penghuni berasal dari golongan menengah dan menengah ke atas
Sumber : Pribadi

Penulis berasumsi bahwa penghuni yang tinggal di sini kebanyakan memiliki aktivitas di luar Area Sawangan. Sebagian dari mereka beraktivitas (bekerja atau bersekolah) di Jakarta. Hal ini terlihat dari jumlah kendaraan yang berada di tiap rumah yang menyiratkan beberapa anggota keluarga memiliki aktivitas harian yang berbeda.

Interaksi antar penghuni tidak terlihat, begitupula halnya antara penghuni dengan penduduk sekitar. Aktivitas yang sering terlihat justru dari warga sekitar yang menggunakan jalan dan fasilitas di area perumahan ini. Dari sini penulis menyimpulkan bahwa penghuni yang tinggal di dalam kompleks *cluster* terkumpul dalam komunitas yang cukup heterogen.

b. Perumahan Sentul City, Bogor

Penulis menyimpulkan bahwa tipe penghuni *cluster Argenia*, sentul City menjalani gaya hidup menyendiri dan eksklusiv. Hal ini terlihat dari gaya dan bentuk rumah yang bisa dibilang mewah dan mahal.



Gb. 125 Type rumah yang ditawarkan dalam cluster Argenia, sentul City
Sumber : www.sentulcity.co.id/residential_eng2.htm

Dari gaya hidup penghuni, penulis juga menyimpulkan bahwa komunitas yang menghuni *cluster* ini cenderung homogen dari segi gaya hidup dan kebutuhan akan adanya *privacy* & pengamanan tinggi dalam hunian.

Keberadaan mobil di tiap rumah dan lengangnya aktivitas yang terjadi di dalam memerlihatkan bahwa sebagian penghuni adalah warga yang sebagian aktivitasnya masih berhubungan dengan kota sekitar, baik itu jakarta maupun luar Jakarta.



Gb.126 Bentuk rumah dalam cluster bermacam2
Sumber: Pribadi



Gb. 127 Suasana cluster yang lengang dan sepi
Sumber: Pribadi

Sedangkan kebutuhan akan *privacy* dan keamanan terlihat dari pengamanan dan lokasi hunian yang ketat dan letaknya seperti 'memencilkan diri' dari sekitar. Kesimpulan ini juga didukung dari pola kompleks *cluster* yang terbagi lagi menjadi beberapa *cluster* yang lebih kecil. Kondisi seperti ini berakibat pada kurangnya interaksi antar warga/penghuni di dalam perumahan sentul city. Terbukti dari Tak ditemukannya aktivitas bersama antar warga penghuni di dalam kompleks.

c. Perumahan The Green, BSD City

Dilihat dari bentuk rumah yang ada penulis menilai bahwa penghuni yang tinggal di sini adalah golongan menengah ke atas. Hal ini juga didukung oleh keberadaan kendaraan di tiap-tiap rumah yang umumnya lebih dari satu buah. Kondisi ini menyiratkan aktivitas harian anggota keluarga penghuni yang berbeda-beda. Oleh karenanya kesan eksklusif juga terasa disini.



Gb. 128,129,130 Keekklusivan penghuni The Green
Sumber : Pribadi

Cluster ini kurang memperlihatkan adanya interaksi antar penghuni. Hal ini terlihat dari lengangnya suasana kompleks baik di jalan, taman, maupun dalam *cluster*. Aktivitas yang terlihat hanyalah remaja yang berolahraga dan anak kecil yang bermain di teras rumahnya. Fasilitas yang terdapat di dalam *cluster* seperti taman dan lapangan basket sesekali digunakan. Namun berbeda halnya dengan fasilitas yang terletak di luar *cluster*. Fasilitas umum dan sosial ini terlihat lengang dari aktivitas.



Gb.131,132,133 Suasana kompleks dan cluster yang lengang & sepi
Sumber : Pribadi

Beberapa hal yang telah diungkapkan diatas menyiratkan bahwa Komunitas yang tinggal di *The Green* ini, cukup homogen. Dikatakan homogen jika dilihat dari segi pendapatan, pekerjaan dan usia. Umumnya penghuni adalah keluarga muda yang memiliki pekerjaan dengan pendapatan cukup yang berlokasi cukup jauh dari rumahnya.

d. Perumahan Pesona Khayangan, Depok

Seperti yang telah diungkapkan sebelumnya bahwa penghuni Pesona Khayangan terdiri dari golongan menengah dan menengah ke atas. Terlihat dari suasana kompleks yang cukup ramai.

Dari segi aktivitas, perumahan ini menunjukkan intensitas aktivitas dan interaksi yang cukup sering terjadi. Hal ini terlihat dari banyaknya fasilitas yang sering digunakan oleh penghuni. Di beberapa *cluster* memang ditemukan suasana yang agak lengang, namun lebar jalan yang tak terlalu lebar, yakni sekitar 6 m, membuat penulis berasumsi bahwa penghuni cukup mengenal dan mengetahui tetangganya. Banyaknya aktivitas membuat penulis menilai bahwa penghuni yang tinggal di kompleks pesona khayangan cukup heterogen, baik usia pekerjaan maupun pendapatan.

Rasa eksklusif dari penghuni cukup terasa di beberapa blok perumahan, hal ini diperlihatkan dari gaya rumah yang mewah dan berportal dalam area blok.



Gb. 134,135 Penghuni Cukup Heterogen dan Ada interaksi di dalamnya
Sumber : Pribadi

3. Hukum, dalam hal ini penulis ingin melihat aspek legal akan kepemilikan lahan dan fasilitas yang ada di dalamnya.

a. Perumahan Telaga Golf Sawangan, Depok

Dari segi desain memang terlihat bahwa ada pembatasan akses dan fasilitas bagi publik. Namun, dalam pelaksanaannya perumahan telaga golf masih memungkinkan orang-orang untuk keluar masuk area dan menggunakan fasilitas yang ada. Jika Di tinjau dari segi hukum, maka penulis berasumsi bahwa perumahan telaga golf memang memiliki kewajiban untuk menyediakan fasilitas yang ada didalamnya untuk public. Hal ini dibuktikan dari kondisi pagar bagian belakang yang selalu terbuka dan tak di jaga oleh petugas keamanan. Pembatasan baru terasa di *cluster-cluster*.

b. Perumahan Sentul City, Bogor

Penulis berasumsi bahwa sistem kepemilikan lahan di Sentul City, masih dimiliki oleh publik sebagian. Hal ini terlihat dari masih di ijkannya masyarakat luar untuk masuk ke dalam kompleks Sentul city dan menikmati beberapa fasilitas yang berada di dalam area sentul. Namun lain halnya untuk *cluster-cluster*.



Gb.136 Fasilitas yang dapat digunakan publik
Sumber : Pribadi

c. Perumahan *The Green*, BSD City

The green BSD memprivatkan Jalan dan Fasilitas yang terdapat dalam *cluster*, namun tidak untuk yang berada di luar *cluster*. Hal ini membuat penulis berasumsi bahwa sebagian lahan yang ada masih diberikan pada public sebagian. Lahan ini berupa jalan kompleks, dan area ruko yang terdapat didekat area masuk.

d. Perumahan Pesona Khayangan, Depok

Jika dilihat dari pengaturan akses yang terjadi di dalam kompleks, Penulis berasumsi bahwa lahan yang berada di dalam kawasan pesona sebagian masih diperuntukkan bagi publik. Hal ini di sebabkan tidak adanya pagar yang mempertegas pembatasan akses



Gb. 137 Pembatasan akses jalan di sekitar jalan Juanda

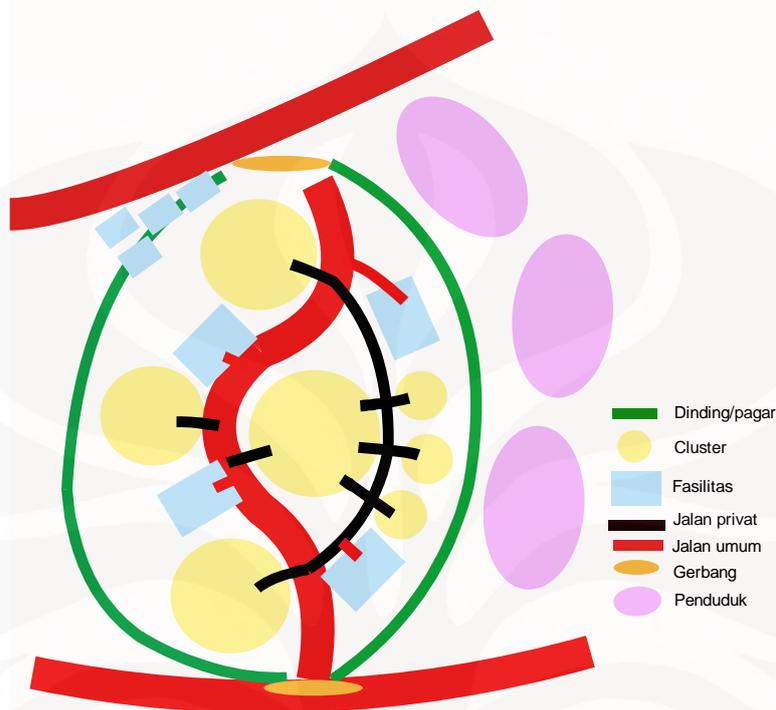
Sumber : Pribadi

untuk memasuki kawasan di gerbang sehingga kendaraan publik sebenarnya masih bisa masuk. Namun memang, pola *cluster* yang menyebar membuat sistem pengaturan diubah menjadi privat. Sehingga untuk beberapa jalan, akses publik dibatasi.

4. Pola Desain Perumahan

Pada bagian ini Penulis akan lebih fokus terhadap studi pola keruangan dari beberapa kasus perumahan di atas, ditinjau dari segi desain keruangannya. Di sini penulis juga mempertanyakan apakah perumahan yang menjadi studi kasus tersebut adalah *gated community* atau bukan, lalu bagaimanakah implikasi desain terhadap akses dan kehidupan sosial penghuni? Berikut analisisnya.

a. Perumahan Telaga Golf Sawangan, Depok



Gb. 138 Skema peta perumahan Telaga Golf sawangan
Sumber : Pribadi

Pola desain yang terdapat di telaga golf yaitu ‘memanjang ke belakang’. Tiap *cluster* di buat terpisah-pisah dan peletakan *cluster* ditata seperti ‘mengikuti Jalan’.

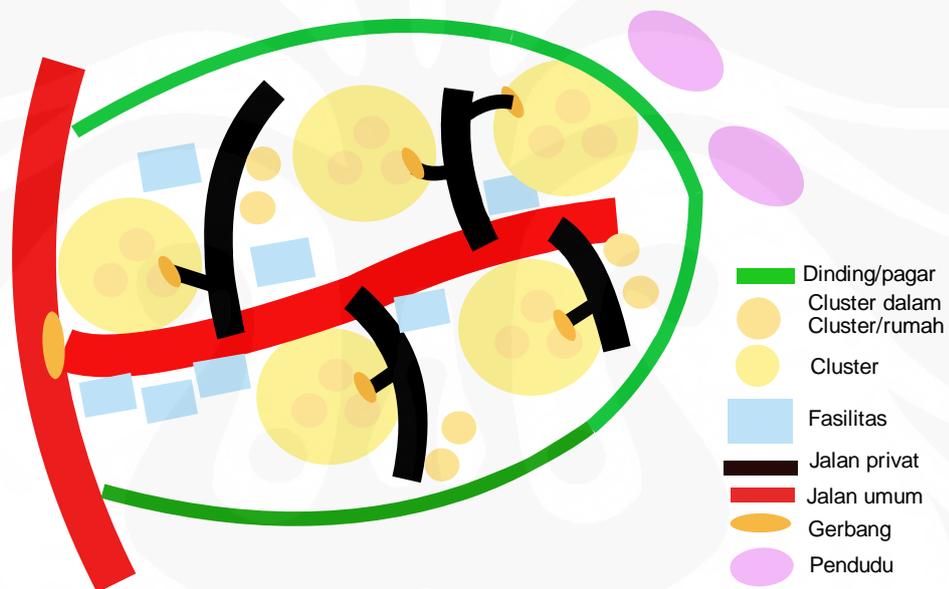
Jalan utama dibuat untuk menghubungkan 2 jalan umum (jalan raya) yang ada. *Cluster* rumah yang lebih *private* diletakkan di bagian belakang cluster utama namun masih terdapat jalan yang menghubungkan *cluster* dengan jalan utama.

Desain jalan kompleks yang ditata seperti ini sebenarnya membuat masyarakat sekitar masih dapat menggunakan jalan kompleks tersebut sebagai akses lalu lintas. Dan di lain pihak, desain jalan dan *cluster* yang dibuat seperti ini juga memungkinkan penghuni rumah *cluster* memperoleh rasa *privacy*-nya tanpa harus terganggu dengan penghuni luar yang berlalu lalang. Hanya memang interaksi yang terjadi antar penghuni cluster menjadi berkurang.

Fasilitas-fasilitas yang disediakan oleh Telaga Golf di letakkan di sepanjang jalan utama yang terdapat di dalam kompleks. Fasilitas itu seperti danau, taman bermain, masjid dll. Sedangkan untuk fasilitas yang

dikomersilkan seperti sekolah (*playgroup*), kolam renang, gym dan *minimarket* lebih banyak berada didepan area kompleks yang berada di dekat pintu masuk. Sistem peletakan fasilitas yang banyak dan menyebar ini ini membuat penduduk sekitar sawangan dapat mempergunakan fasilitas yang terdapat di dalam area, dan hal itu tak hanya berlaku bagi penduduk sekitar saja, namun juga bagi penduduk depok dan sekitarnya. Hal ini memungkinkan masih adanya interaksi yang dapat terjadi antara penghuni dengan penduduk sekitar.

b. Perumahan Sentul City, Bogor



Gb. 139 Skema peta perumahan sentul City, Bogor

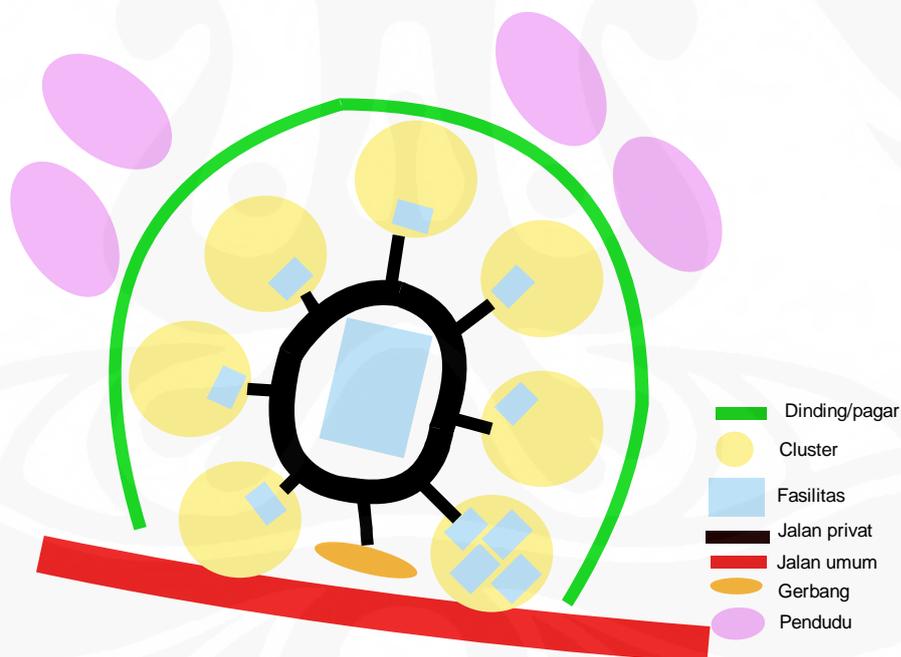
Sumber : Pribadi

Pola desain yang terdapat di Sentul City memperlihatkan lingkungan yang memang disiapkan untuk menjamin *privacy* para penghuninya. Hal ini terlihat dari pola desain kompleks *cluster* yang terbagi menjadi beberapa bagian *cluster* lagi. Masing-masing *cluster* di hubungkan oleh jalan yang kemudian terhubung lagi ke jalan utama. Di tiap jalan yang menuju *cluster* diletakan gerbang untuk masuk ke dalam area kompleks *cluster* yang nantinya akan terbagi ke beberapa *cluster* lagi yang lebih kecil.

Jalan utama yang dibuat, masih memungkinkan masyarakat luar untuk memasuki Kawasan Sentul City dan menikmati lingkungan serta fasilitas yang ada di dalam karena Jalan utama yang ada pada umumnya terhubung langsung dengan fasilitas yang ada di sekitar jalan, seperti sekolah, kolam, taman, danau, ruko dan pertokoan, *community hall*, sarana ibadah, dll. Tentunya hal ini menguntungkan bagi sekitar.

Terdapatnya aktivitas di dalam jalan kawasan, membuat penulis berasumsi bahwa ada akses yang memungkinkan penduduk sekitar dapat masuk. Hal ini terlihat dari keberadaan tukang ojek, pejalan kaki, pembersih jalan dan lainnya. Namun, area yang dapat dimasuki sepertinya hanya terbatas pada area yang berada di luar *cluster* (jalan umum). Karena area yang berada didalam *cluster* lebih dijaga ketat dengan batas yang ‘penuh’. Hal ini membuat aktivitas di dalam *cluster* menjadi minim dan lengang.

c. Perumahan The Green, BSD City



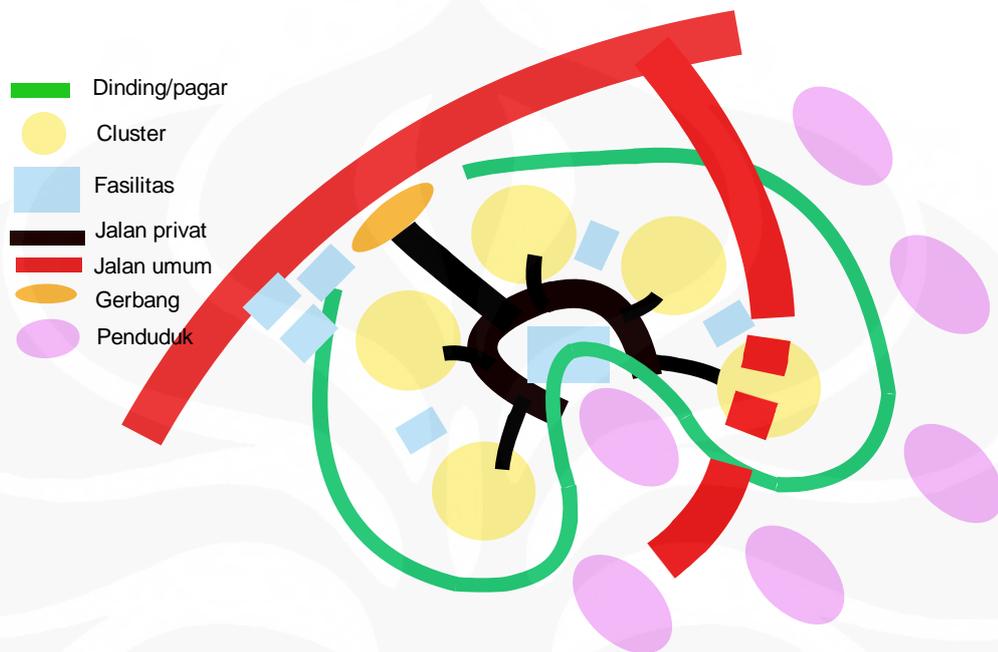
Gb. 140 Skema peta perumahan Sentul City, Bogor
Sumber : Pribadi

Pola desain *The Green* adalah 'memusat'. Maksudnya adalah *cluster-cluster* yang ada dibuat saling bersebelahan dan dibuat mengelilingi satu poin area yang menjadi focal poin utama, yakni danau. Hal ini membuat pola desain jalan hanya satu dan berpola melingkar untuk menghubungkan jalan ke *cluster-cluster* di sekelilingnya.

Pola jalan yang melingkar membuat hanya inilah satu-satunya jalan yang menjadi penghubung untuk keluar-masuk kompleks, hal ini membuat semua penghuni harus memutar jauh untuk dapat keluar-masuk *cluster*. Di lain pihak sebenarnya pola jalan seperti ini kurang efektif untuk mencegah keamanan kompleks, karena jalan menjadi 'tak terawasi'. Namun di sini, hal tersebut diakali dengan membuat lantai cluster menjadi tinggi dan pagar pembatas dibuat menjadi 'mudah untuk melihat'.

Fasilitas umum (danau) diletakkan ditengah-tengah area kompleks. Pola peletakan seperti ini memungkinkan tiap penghuni di *cluster* yang berbeda dapat bertemu. Akan tetapi, adanya larangan untuk memakai danau dan tersedianya fasilitas taman di tiap *cluster* membuat pemakaian danau ini tak terlalu signifikan. Sedangkan untuk fasilitas komersil diletakkan di bagian dalam yang terletak dekat *entrance*, dan berjauhan dengan *cluster-cluster* yang terletak di dalam. pola seperti ini membuat *cluster* jarang mengadakan kontak di sini. Begitu juga dengan area komersil ini, peletakannya di dalam membuat area ini menjadi mati karena tidak adanya aktivitas ramai yang sebenarnya dibutuhkan.

a. Perumahan Pesona Khayangan, Depok



Gb. 141 Skema peta perumahan Pesona Khayangan
Sumber : Pribadi

Pola keruangan yang terdapat di Pesona Khayangan juga tak jauh berbeda dengan yang sebelumnya, yakni terdiri dari *cluster-cluster* (*blok perumahan*) yang terhubung dengan jalan utama. Namun di sini *blok perumahan* tidak terpisahkan oleh batas masiv (pagar & dinding) melainkan tersambung satu sama lain, dan hanya dipisahkan oleh portal. Sedangkan fasilitas umum & fasilitas sosial yang ada di dalam kompleks diletakkan di luar *area perumahan* dan tersebar merata, Pola seperti ini masih memungkinkan penghuni antar *cluster* untuk bertemu dan berinteraksi.

Fasilitas umum dan fasilitas sosial yang ada seperti masjid, fasilitas olah raga dan taman bermain, selain diletakkan mengelilingi *blok perumahan* dan tersebar merata, juga diletakkan berdekatan dengan area penduduk sekitar. Walaupun dibatasi namun penduduk masih dapat mengaksesnya dengan berjalan kaki atau berkendara motor. Hal ini menyebabkan perumahan masih terasa ramai akan aktivitas. Demikian pula halnya dengan fasilitas komersil yang diletakkan di pinggir jalan (luar area kompleks) dekat gerbang utama.

area komersil, yang hidup karena ia masih memiliki akses dengan luar (Penduduk Depok).

Pesona khayangan memiliki kekurangan di pola permukiman dan penyediaan akses terhadap publik. Bentuk ruangnya yang luas dan menyebar terbagi dua di tengah-tengah permukiman penduduk seharusnya membuatnya lebih memberikan akses terhadap publik. Keberadaan Pola ruang yang seperti itu ditambah dengan memberi batas pagar dan portal tentunya akan menghalangi akses penduduk sekitar terhadap jalan, yang mana sebenarnya hal tersebut sangatlah esensial.

3.6 Analisis Perbandingan

Pada bagian ini, penulis akan membandingkan hasil analisis yang didapat dengan tabel. Hal ini akan mempermudah penulis untuk menyimpulkan sifat dan karakteristik Studi Kasus yang setipikal dengan *Gated Community*.

Terdapat persamaan hal terhadap empat studi kasus diatas, yakni;

- a. Penggunaan batas berupa dinding/pagar di sekeliling kompleks perumahan, sebagai penegasan batas antara area perumahan dengan permukiman penduduk sekitar
- b. Memiliki pola desain area kompleks yang terdiri dari *cluster-cluster*, atau blok perumahan berportal (menyerupai *cluster*) hal ini terjadi akibat adanya peraturan yang mengharuskan sebagian lahan dan fasilitas disediakan untuk public, akibatnya sifat lahan dalam kompleks terbagi menjadi dua, yaitu lahan *semipublic* dan *semiprivate*.
- c. Terdapat pos penjagaan di depan tiap *cluster*, umumnya diberi pagar/portal untuk menghalangi orang luar (non-penghuni) untuk masuk
- d. Fasilitas dan fasum (luar *cluster*) dapat diakses oleh publik
- e. Lingkungan ditata dengan asri dan mewah, hal ini menunjukkan keeksklusivan dan status/ prestise penghuni
- f. Jarangnya aktivitas penghuni yang 'terlihat' di dalam *cluster*
- g. Komunitas penghuni adalah golongan menengah dan menengah ke atas.
- h. *Cluster* bersifat lebih private dibanding kompleks.

Namun, juga terdapat beberapa perbedaan di antara studi kasus, perbedaan tersebut antara lain;

- a. Interaksi antar penghuni dan penghuni dengan warga sekitar amat terasa di perumahan pesona khayangan, dibanding dengan perumahan lainnya. Hal ini disebabkan oleh tiadanya batas tegas diantara blok kelompok perumahan¹, selain itu pola blok perumahan yang menyebar membuat hubungan antar blok tidak terpisah dan saling berhubungan satu sama lain. Dilain pihak kelompok perumahan yang dipisahkan oleh pembatas dan diletakan berjauhan meminimumkan kemungkinan interaksi yang terjadi, akibatnya suasana cluster menjadi lengang
- b. Pola peletakan fasilitas, fasos dan fasum ada yang diletakan memusat, namun ada juga yang menyebar ke segala arah, selain itu sebagian juga ada yang diletakan di dalam cluster. Umumnya fasos dan fasum yang diletakkan memusat kurang terasa akitivitas penghuninya, hal ini dikarenakan jarak yang jadi jauh (antara rumah penghuni dengan fasum) dan juga rasa kekurangnyamanan yang didapat akibat dari berkurangnya rasa keprivasian yang diinginkan.
- c. Pola jalan kompleks, sebagian memang menyediakannya untuk akses publik, namun sebagian memprivatkannya terhadap publik (walaupun terkadang masih membolehkan publik untuk menggunakannya)

¹ Yang dimaksud blok perumahan disini adalah perumahan yang tak bercluster, namun sifatnya menyerupai cluster yang memiliki akses terbatas, bergerbang, memiliki pos penjaga dan bersifat private bagi penghuni

Perbandingan Analisis

N	Aspek Analisis	Telaga Golf Sawangan, Depok	Sentul City, Bogor	The Green, BSD City	Pesona Khayangan, Depok
o	Fisik				
a	Pagar	mengelilingi <i>cluster</i>	mengelilingi <i>cluster</i>	mengelilingi <i>cluster</i>	mengelilingi kompleks
b	Dinding batas	mengelilingi kompleks, <i>cluster</i> & berbatasan dg permukiman penduduk	mengelilingi kompleks dan <i>cluster</i>	mengelilingi kompleks	mengelilingi kompleks
c	Pos penjagaan	gerbang pagar di depan kompleks dan <i>cluster</i>	gerbang di depan <i>cluster</i>	gerbang berpagar di depan kompleks	gerbang di depan kompleks
d	Akses terhadap publik	kompleks tidak dibatasi, <i>cluster</i> dibatasi	kompleks tidak dibatasi, <i>cluster</i> dibatasi	kompleks tidak dibatasi, <i>cluster</i> dibatasi	kompleks tidak dibatasi, <i>cluster</i> (blok perumahan dibatasi)
e	Fasos & Fasum	fasos dan fasum dapat dipakai oleh penghuni dan publik	fasos dan fasum luar cluster dapat dipakai penghuni & publik	fasos & fasum hanya untuk penghuni	fasos dan fasum dapat dipakai penghuni dan publik
f	Penataan Lingkungan	cukup mewah, banyak pohon, patung	mewah, banyak pohon, patung	mewah, banyak pohon & ornamen	cukup mewah, banyak pohon
g	Sarana prasarana	cukup lengkap	sangat lengkap	cukup lengkap	cukup lengkap
h	Bentuk & Ukuran	memanjang, ukuran <i>cluster</i> kecil	memanjang, ukuran <i>cluster</i> besar	memusat, ukuran <i>cluster</i> sedang	bentuk menyebar, <i>cluster</i> (blok perumahan) kecil
i	Pola <i>cluster</i>	terpisah, berpola memanjang	terpisah namun terkumpul ke dalam <i>cluster</i>	terpisah, pola berkelompok	tak terpisah, berkelompok
j	Pola jalan	memanjang	memanjang, bercabang ke	memutar, mengelilingi	menyebar, memanjang

k	Peletakan fasos & Fasum	tersebar sepanjang jalan	<i>cluster</i> besar tersebar, sepanjang jalan utama	fasos di tengah memusat di tengah kompleks,&didalam <i>cluster</i>	menyebarkan
l	Area komersil	dekat <i>entrance</i> (dalam kompleks)	dekat area <i>entrance</i> , memanjang ke bag.dalam	dekat area <i>entrance</i> , bag.dalam	dekat <i>entrance</i> , bag. Luar
2 Non-Fisik					
a	Type penghuni	gol.menengah & menengah ke atas	gol. menengah ke atas	gol. Menengah ke atas	gol.menengah & menengah ke atas
b	Keeksklusivan	cukup terlihat	sangat terlihat	sangat terlihat	cukup terlihat
c	Aktivitas	ada, kadang-kadang	tidak ada, jarang terjadi	tidak ada, jarang terjadi	ada, banyak terjadi
d	Interaksi antar penghuni	Jarang	sangat jarang	sangat jarang	sering
e	Interaksi dg sekitar	Jarang	sangat jarang	sangat jarang	sering
3 Hukum					
	Pemberian fasilitas kompleks kpd publik	Memberi akses & Fasilitas terhadap publik	Memberi akses & Fasilitas terhadap publik	Memberi Fasilitas terhadap publik	Memberi fasilitas terhadap publik

Dari sini dapat dilihat beberapa faktor yang diasumsikan menjadi latar belakang munculnya *gated community* di sekitar Jakarta. Analisis ini didapat dari kesimpulan yang dibuat sebelumnya mengenai beberapa faktor latar belakang timbulnya *gated community* yang dibandingkan dengan hasil analisis studi kasus.

a. Keamanan dan Kenyamanan

Keamanan dan kenyamanan bisa dibilang, tetap menjadi alasan yang utama. Hal ini terlihat dari ketatnya pengamanan terhadap orang luar di tiap *cluster* kompleks perumahan. Sedangkan kenyamanan terlihat dari penataan lingkungan yang dibuat asri dengan penyediaan pelayanan dan fasilitas (umum dan sosial) yang lengkap, tentunya memang suasana seperti ini yang diinginkan oleh sebagian besar penghuni.

b. Status/prestise

Penulis melihat bahwa sebagian besar perumahan yang menjadi studi kasus juga memiliki latar belakang prestise/status. Hal ini terlihat dari gaya arsitektur rumah dan penataan ornamen-ornamen lingkungan yang turut menyiratkan hal itu. Ornamen tersebut seperti patung, gerbang, lampu-lampu, dll. Ketersediaan dinding pagar serta penjaga keamanan juga memiliki efek eksklusif terhadap penghuninya.

c. Gaya Hidup dan Kesamaan komunitas

Gaya hidup juga menjadi salah satu faktor penting yang melatar belakanginya. Gaya rumah berarsitektur indah dengan pengamanan yang superketat telah menjadi sesuatu yang dianggap menjadi 'tren' belakangan ini. Gaya hidup yang mengusung kemewahan hidup modern komunitas 'kelas atas' menjadi penarik yang menggiurkan.

Dari studi kasus, penulis menyimpulkan bahwa Perumahan Telaga Golf Sawangan adalah tipikal *gated community* yang cukup baik. Hal ini ditinjau dari kemudahan publik untuk mengakses jalan kompleks sebagai umum. Begitu juga dengan kemudahan publik mengakses fasilitas umum dan sosial yang terdapat didalamnya, tentunya hal ini menguntungkan penduduk sekitar karena keberadaannya justru memberi kesempatan bagi penduduk untuk menikmati fasilitas di dalam area kompleks. Sifat ini terlihat dari pola desain jalan memanjang, yang menghubungkan akses

penduduk sekitar terhadap jalan. Di sisi lain kompleks ini tetap dapat memberikan keprivasian yang dibutuhkan penghuni di dalam *cluster*. Hanya saja memang pola peletakan *cluster* yang juga turut memanjang membuat minimnya interaksi yang dapat terjadi, baik antar penghuni maupun dengan penduduk sekitar

Sedangkan, perumahan *gated community* yang menempati urutan ke-2 adalah Pesona Khayangan. Alasan perumahan ini 'diangkat' adalah disebabkan oleh ketiadaan pembatas yang terletak antar *cluster*. Keadaan seperti ini membuat masih memungkinkan terjadinya interaksi di dalam komunitas antar penghuni. Selain itu keberadaan masyarakat luar yang juga turut dapat mempergunakan fasos & fasum di dalam area kompleks juga membuat perumahan ini lebih terasa ramai dan penuh dengan interaksi dan aktivitas yang berarti di dalamnya.

Sementara itu, Sentul *City* menempati urutan yang ke-3. Penulis melihat hal ini berdasarkan segi keamanan dan tata lingkungan Sentul *City* yang asri dan nyaman. Fasum dan fasos yang tersedia di Sentul *City* sangatlah lengkap dan mewah, kondisi ini tentunya dianggap ideal bagi kelompok golongan tertentu yang menginginkan keprivasian, keamanan dan kenyamanan. Namun yang disayangkan disini adalah sistem *cluster* yang dipisah-pisah (*cluster* yang satu tidak berhubungan dengan yang lain, walaupun terletak dalam satu kompleks *cluster*), keberadaan satpam, peraturan dan pembatasan akses, terlihat sangat jelas di dalamnya, tentunya hal ini dapat mengurangi interaksi antar penghuni.

The Green BSD City, menempati urutan yang terakhir. Penulis menilai hal ini menimbang dari ketiadaannya interaksi sosial penghuni dan masyarakat di dalamnya. Pola desain kompleks yang memusat ke area fasos, justru tidak begitu banyak berfungsi. disamping menjadi kurang nyaman, juga disebabkan oleh adanya peraturan yang melarang fasos itu untuk dinikmati. Akibatnya hanya sedikit aktivitas yang terlihat dalam perumahan *The Green* ini. Begitupun hubungannya dengan masyarakat sekitar yang nyaris tak ada kontak. Padahal amatlah disayangkan jika fasum dan fasos yang ada didalam kompleks tidak dimanfaatkan.

BAB 4

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Sesungguhnya *gated community* memang tak terpisahkan dari perkotaan. Ia merupakan bagian dari kota dan kemunculannya juga tak lepas sebagai dampak dari perkembangan kota itu sendiri. Di lain pihak *gated community* juga tak bisa dilepaskan dari kehidupan manusia karena keberadaannya merupakan pengaruh dari pergeseran gaya hidup manusia yang semakin hari semakin berkembang. Kehidupan manusia di jaman sekarang selalu dipenuhi oleh kesibukan & aktivitas, hingga akibatnya gaya hidup yang dijalani adalah gaya hidup individualis. Oleh karena itulah, tepat jika dikatakan bahwa fenomena *gated community* di perkotaan memang tak terelakkan.

Kini hampir semua kota di dunia memiliki *gated community* dengan karakteristik dan latar belakang yang berbeda-beda. Di Indonesia sendiri, *gated community* yang ada menunjukkan karakteristik yang berbeda dari *gated community* pada umumnya. Walaupun “membatasi diri” dengan dinding dan pagar di sekelilingnya, *Gated community* di Indonesia masih mengizinkan orang luar (non-penghuni) untuk masuk dan menikmati sebagian fasilitas yang ada. Kondisi yang seperti ini tak lain disebabkan oleh adanya peraturan ‘*Pembangunan Perumahan oleh Pengembang*’ yang mengatur agar sebagian lahan yang dibangun tersebut menyerahkan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang terdapat didalamnya, ke pemerintah daerah setempat agar dapat dipergunakan oleh publik. Peraturan inilah yang menyebabkan pola-pola perumahan yang ada di Indonesia umumnya berbentuk *cluster-cluster* yang terkumpul dalam satu kompleks. Ditambah dengan fasilitas serta jalan utama yang juga masih dapat dimanfaatkan oleh umum.

Ditinjau dari faktor penyebabnya, *gated community* di Indonesia dilatarbelakangi oleh faktor yang berbeda pula. Yang menjadi faktor di sini bukanlah hanya keamanan atau kenyamanan saja, namun juga adanya kebutuhan akan *prestise* & status yang diperoleh dan gaya hidup yang

mengadaptasi pola hidup modern. Tak ada faktor yang lebih dominan antara satu dengan yang lain. Atau dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perkembangan *gated community* Indonesia lebih disebabkan oleh adanya perpaduan dari tiga hal yang telah disebutkan tadi, yakni keamanan & kenyamanan, *prestise & status*, dan gaya hidup.

Dengan demikian, dari hasil analisa keempat studi kasus diatas dapat disimpulkan bahwa dari segi desain jalan, pola perumahan dengan jalan yang memanjang (menghubungkan satu akses pintu ke akses pintu lainnya) dianggap lebih baik dari pada pola jalan perumahan yang memusat atau menyebar (akses jadi terputus di tengah kompleks) karena pola seperti itu tidak terlalu 'mengganggu akses publik'. Namun juga perlu diperhatikan disini, bahwa Luas lahan yang dibangun untuk kompleks dan *cluster* hendaknya tak terlalu luas. Area lahan yang tak terlalu besar selain tidak menyulitkan akses penduduk sekitar, juga dapat lebih mengakrabkan penghuni yang tinggal di dalamnya. Tak hanya itu, peletakan fasos dan fasum dalam kompleks juga harus lebih diatur peletakannya sehingga persebarannya merata dan tak hanya terpusat pada satu area saja, hal ini berguna agar masyarakat luar/penghuni lain juga dapat mengakses dan menikmati Fasilitas tersebut dengan mudah.



Gb.142 Pola Jalan memusat;
 jalan utama yang menghubungkan kompleks perumahan dengan area luar hanya ada satu di depan (gerbang), akses yang hanya ada satu ini membuat penduduk sekitar terbatas untuk menggunakan jalan

Gb.143 Pola Jalan 'memanjang':
 Jalan utama kompleks dibuat untuk menghubungkan area luar dengan perumahan dari dua akses. Penduduk sekitar dapat menggunakan jalan dan fasilitas ini sebagai akses public

Sebagai akhir dari penulisan ini, Penulis ingin menyatakan bahwa sesungguhnya keberadaan *Gated community* tidaklah benar-benar 'mengganggu' sehingga harus disingkirkan keberadaannya, karena disisi lain sebenarnya ia juga dibutuhkan dalam perkotaan. Keberadaannya berfungsi sebagai penyedia permukiman bagi penduduk kota yang menginginkan keamanan dan kenyamanan dalam area tempat tinggalnya. Tentunya hal ini memang manusiawi mengingat kondisi kota yang ada tidak dapat mewujudkan keinginan segelintir orang yang menginginkan area hunian ideal tersebut.

Namun, perlu diperhatikan disini bahwa dalam mendesain atau menciptakan suatu area hunian (perumahan) ideal tidaklah harus dengan menciptakan pembatas tegas antar penduduk sehingga memisahkan mereka kedalam kelas-kelas sosial tertentu. Kondisi seperti ini dapat menciptakan segenap permasalahan sosial dan perkotaan di masyarakat. Sesungguhnya hal ini dapat diminimalisir dengan menciptakan desain *gated community* yang meskipun menciptakan *privacy* namun tetap dapat memberikan kesempatan bagi penduduk luar kompleks untuk menggunakan akses dan fasilitas yang terdapat didalamnya. Hal ini juga dimaksudkan agar tetap terjadi kontak sosial di antara penduduk yang mana sebenarnya sangat dibutuhkan oleh masyarakat perkotaan.

4.2 Saran

Pola desain perumahan *Gated Community* ideal yang Penulis ungkapkan di atas hanyalah sebagai sebuah acuan untuk penelitian yang lebih mendalam mengenai hal itu lagi selanjutnya. Tentunya terdapat keterbatasan bagi Penulis saat ini untuk dapat mengungkapkan pola desain perumahan seperti apa yang ideal bagi *gated community*. Karena penulisan yang dilakukan saat ini hanyalah bertujuan untuk mengungkap tumbuh kembangnya fenomena *gated community* di perkotaan

Tentunya hal ini menjadi penting mengingat tipikal perumahan seperti *gated community*, kini sedang tumbuh dengan pesat. Oleh karena itu Penulis berharap jika suatu saat nanti akan dilakukan penelitian dan pengkajian yang lebih mendalam tentang desain *gated community*. Karena hal tersebut pastinya akan berguna sebagai bahan pengkajian bagi pihak yang mendalaminya.

DAFTAR PUSTAKA

Gallion, B.Arthur & Eisner Simon, dalam Aris K., “*Pengantar sejarah perencanaan perkotaan*”, Intermedia, Bandung, 1985, hal.46

Rapoport,A. dalam Zahud, M, ”*Perencanaan Kota secara terpadu*”, 1999, Semarang, Hal.4

Ardian Bagus, “*Teori pertumbuhan kota*”, 2007

Golany Gideon, “*New Town Planning principle and practice*”, 1976, USA, Library of congress, Hal. 271

Rapoport, A, dalam Aris K., “*Pengantar sejarah perencanaan perkotaan*”, 1985, Intermedia, Bandung, hal.46

The urban pattern city planning and design part IV-V, hal 231

Peter Katz, “*The New Urbanism toward an architecture of community*”, 1994, Mc Graw-Hill, Inc. USA,

DieterEvers, Hans, “*Sosiologi Perkotaan*”, 1979, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Indonesia, Jakarta, hal.10

Magdalia Alfian, *Kota dan permasalahannya*, Hal 1

Kuswartojo, Tjuk dan Suparti Amir salim, ”*Perumahan dan Permukiman yang Berwawasan Lingkungan*”,*Dirjen pendidikan Tinggi Depdikbud*”, 1997, Jakarta,.

tim urban sector development unit, east asia and pacific region, “*Kota-kota dalam transisi tinjauan sektor perkotaan pada era desentralisasi di Indonesia,*” 2003, Indonesia, hal 73

Hendro prabowo, “Aplikasi sistem informasi geografi dalam perubahan sosial dan spasial kampung kota jakarta’, fak. Psikologi gunadharma, hal.1

Sri rum Giyarsih, “*Gejala Urban Sprawl sebagai pemicu proses densifikasi permukiman di daerah pinggiran kota (urban Fringe area) Kasus pinggiran kota Yogyakarta*”, hal. 3

Victor azarraya, “*Ensiklopedi ilmu-ilmu sosial*”, The Hebrew University Press.

Rapoport, Amos dalam Lisa Taylor. “*Housing symbol, structure, Site.*” 1990, Smithsonian Institution, USA, Hal.14

Budihardjo, eko. ”*Percikan Masalah Arsitektur Perumahan Perkotaan*”, 1994, gadjah Mada University Press, Hal.56

Hayward, P.G. "*Homes as an environmental and psychological concept*", 1987 : 3

Yi Fu Tuan, "*Space and Place*", University of Minnesota Press, p.34

Laurens, Joyce Marcella, "*Arsitektur dan perilaku Manusia*", 2005, Grasindo, Jakarta, hal.58

Elizabeth mackintosh dalam Lisa Taylor, "*Housing, Symbol, structure, site*", 1990, Cooper-hewitt Museum The smithsonian institution's National museum of design, new york

Peter Calthorpe, Andres Duany &, Elizabeth Plater-Zyberk, "*The rise of sprawl suburban and the decline of nation*", 2000, north point press, new york,

Fortress America: Gated Communities in the United States (Washington, D.C.: Brookings Institution, 1997). In Blakely, E.J., and M.G. Snyder. (1998). "Separate places: Crime and security in gated communities." In: M. Felson and R.B. Peiser (eds.), *Reducing crime through real estate development and management*, pp. 53-70. Washington, D.C.: Urban Land Institute.

Glasze, Georg and Günter Meyer (2000): Workshop "*Gated Communities - Global Expansion of a New Kind of Settlement*". In: DAVO-Nachrichten N° 11: 17-20

Blakely and Snyder In Nan Ellin, "*Architecture Of Fear*", 1997, Princeton Architectural Press, New York, p.89

Madanipour, Ali. "*Public and Private space of the city*". 2003, London, Routledge

Jacobs, Jane. "*the death and Life of great American cities*". 1993, The modern Library, NewYork

Bookchin, Murray. "*The Limits of the City*". 1974, Harper colophon books Harper and row publisher, NewYork,

Horacio caminos, Reinhard goethert, "*The Urbanization Primer*", 1978, The MIT (massachusetts institute of technology) press, page 96

Ardian Bagus, "*Teori pertumbuhan kota*", 2007

Hendro prabowo, Aplikasi sistem informasi geografi dalam perubahan sosial dan spasial kampung kota jakarta, fak. Psikologi gunadharma, hal.1

LPUI, '*Pengembangan wilayah kota administrative depok sebagai daerah penyangga; Menuju satu kesatuan perencanaan (SKP) abotabek*', Pusat penelitian sains dan teknologi, hal 94

www.googleearth.com

www.wikimapia.com

<http://chau84.wordpress.com/2007/04/23/a-good-gated-community/>

<http://en.wikipedia.org/wiki/city>

<http://kholisnur.blogspot.com/2008/02/basic-need.html>, Nurkholis, 2008

<http://en.wikipedia.org/wiki/territory>

http://en.wikipedia.org/wiki/Gated_community

http://en.wikipedia.org/wiki/public_space

<http://en.wikipedia.org/wiki/community>

<http://en.wikipedia.org/wiki/communitas>

http://id.wikipedia.org/wiki/kota_satelit

<http://en.wikipedia.org/wiki/city>

http://en.wikipedia.org/wiki/subdivision_land