

# **GATED COMMUNITY**

## **Studi Kasus: Perumahan Casa Grande di Yogyakarta**

**Tri Hartanto**

### **Abstrak**

*Gated community merupakan bagian dari kota dan kemunculannya juga tidak lepas sebagai dampak dari perkembangan kota itu sendiri. Di lain pihak gated community juga tidak 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 tidak 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 bukan penghuni untuk masuk dan menikmati sebagian fasilitas yang ada. Kondisi yang seperti ini tidak 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 di dalamnya, 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. Namun, aplikasi di lapangan khususnya gated community Casa Grande berbeda, fasilitas umum warga berupa jalan tidak dapat digunakan oleh masyarakat sekitar. Jalan tersebut hanya dikhususkan kepada penghuni perumahan. Fasilitas pendukung juga hanya dapat digunakan oleh masyarakat yang terdaftar sebagai member. Untuk menjadi member fasilitas tersebut, warga sekitar perumahan tidak mampu mengingat pendapatan mereka yang rendah.*

**Kata kunci :** *gated community, gaya hidup, pola perumahan cluster, casa grande*

## **1. PENDAHULUAN**

### **1.1. Lokasi dan Kondisi Infrastruktur Gated Community**

Perumahan *Casa Grande* merupakan perumahan yang masuk wilayah administrasi dari RT 11, RW 10, Kelurahan Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Yogyakarta. Terletak di *Ring Road* Utara, jalan utama RT ini menghubungkan *Ring Road* dengan berbagai fasilitas-fasilitas umum, seperti kampus Sanata Darma dan Stadion Maguwoharjo. Bandar Udara Adisucipto

pun sangat dekat, dapat ditempuh dalam waktu 5 menit.



**Gambar 1.1 Peta Pemukiman Perumahan Casa Grande**

*Casa Grande* merupakan suatu kompleks perumahan dengan konsep hunian bergaya arsitektur Spanish dengan pembagian *system private cluster* serta penataan lingkungan yang teduh serta dilengkapi dengan fasilitas yang eksklusif. *Casa Grande* dibangun di atas lahan seluas 12 Ha.



**Gambar 1.2 Kawasan Perumahan Casa Grande**

*Casa Grande* memiliki enam tipe rumah, yaitu Valencia, Catalonia, Barcelona, Vilanova, Madrid dan Granada. Dengan bermacam tipe rumah dimulai dari tipe 116/125 sampai dengan tipe 268/360.



**Gambar 1.3 Tipe Vilanova 180/200**



**Gambar 1.4 Tipe Madrid 155/200**



**Gambar 1.5 Tipe Catalonia 228 / 300**

Adapun infrastruktur dan fasilitas yang ada di perumahan *Casa Grande* terdapat *Club House Casa Grande* yang terbuka untuk umum dengan status anggota. Fasilitas-fasilitas tersebut sebenarnya dapat menjadi wadah berinteraksi bagi masyarakat RT 11 dengan penghuni *Casa Grande*, namun biaya keanggotaan belum terjangkau bagi masyarakat sekitar. Dalam *Club House Casa Grande* terdapat fasilitas seperti *Fitness Center, Aerobic, Swimming Pool, Badminton, Tennis Court, Teras Kafe* serta *Covention Hall*. Terdapat juga *Joging track* bagi Anda yang gemar berolah raga.



**Gambar 1.6 Fasilitas-fasilitas di Perumahan Casa Grande**

## 1.2. Pola Pengelolaan dan Aksesibilitas

Perumahan *Casa Grande* merupakan perumahan yang dibangun oleh pengembang PT. Damai Putra Grup dan dikelola oleh Pengembang yang sama.



**Gambar 1.7 Site Plan Perumahan Casa Grande**

### 1.3. Populasi dan Kondisi Sosial Ekonomi Penghuni

Berdasarkan data dari RT.11, hingga tahun 2012 terdapat 243 KK yang menempati Perumahan Casa Grande, 42 KK sudah terdaftar sebagai warga RT setempat, sedangkan 201 KK belum menjadi warga. Sudah ada peringatan via surat resmi terhadap warga Casa Grande yang belum terdaftar oleh ketua RT 11. Namun kendala di lapangan, ketua RT sulit menemui warga-warga yang belum terdaftar tersebut. Kendala-kendala di lapangan seperti; rumah jarang ada penghuni, dan seringkali rumah pindah tangan sehingga sulit kepemilikan sulit terdeteksi.

Berdasarkan wawancara dengan Pengelola Perumahan Casa Grande tingkat penghasilan masing-masing penghuni tidak diketahui. Namun dengan melihat kondisi rumah dan daftar harga setiap unit rumah menunjukkan bahwa penghuni Perumahan Casa Grande merupakan

kalangan atas dengan penghasilan yang cukup tinggi.

Di sekitar Perumahan Casa Grande sendiri terdapat perumahan lain, seperti perumahan Casa Bella di sebelah barat Casa Grande, dan perumahan Taman Cemara di sebelah utaranya. Interaksi langsung antara penghuni Casa Grande dengan perumahan di sekitarnya nyaris tidak ada, karena ada pembatas tegas berupa tembok yang mengelilingi masing-masing perumahan.

Kegiatan keagamaan yang melibatkan warga RT dengan penghuni Casa Grande terjadi pada saat sholat Jumat, namun hanya sedikit penghuni yang mengikuti. Interaksi lebih besar terjadi hanya pada saat *sholat ied* perayaan Idul Fitri dan Idul Adha, di mana warga RT menggunakan area parkir pertokoan Casa Grande sebagai tempat *sholat ied* tersebut.



**Gambar 1.8 Masjid At-Taqwa dan Perumahan Casa Bella yang terletak di sebelah Perumahan Casa Grande**

### 1.4. Populasi dan Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Sekitar

RT 11, RW 10, Kelurahan Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, terdiri dari 50 KK warga asli penghuni Perumahan Casa Grande. Kondisi perekonomian di RT 11 memiliki mata pencaharian yang beragam seperti; wiraswasta, pegawai negeri sipil, pensiun, tukang batu.

Di RT.11 sendiri terdapat Perkumpulan RT, kegiatan Perkumpulan RT ini seperti gotong-royong perbaikan jalan, pembersihan lingkungan, ronda, dan acara-acara perayaan seperti peringatan hari kemerdekaan. Untuk mendukung kegiatan tersebut, pihak RT setiap bulannya menarik iuran dari warga sebesar Rp.5.000 untuk setiap KK. Kegiatan-kegiatan perkumpulan RT ini jarang diikuti oleh penghuni Casa Grande. Misalnya pada saat perayaan kemerdekaan, penghuni Casa Grande tidak pernah mengikuti. Partisipasi penghuni Casa Grande hanya sebatas membayar iuran yang ditentukan pihak RT. Namun tidak jarang, iuran tersebut jarang dibayar oleh penghuni Casa Grande dengan berbagai alasan. Seolah-olah penghuni perumahan tidak acuh terhadap kegiatan-kegiatan di RT. Interaksi hanya sebatas hubungan administrasi ke pendudukan. Hal ini semakin mempertegas terjadinya pengekklusifan penghuni perumahan terhadap warga RT.

Dalam studi penelitian arsitektur ini, menekankan pengamatan tentang pola-pola perumahan yang membentuk *gated community*. Adapun pertanyaan penelitian yang dialami adalah :

- a. Bagaimanakah pola perumahan casa grande yang membentuk *gated community*?
- b. Faktor-faktor apa sajakah yang mempengaruhi, terbentuknya *gated community*?
- c. Bagaimanakah dampak *gated community* terhadap masyarakat di sekitarnya?

## 2. KAJIAN PUSTAKA

### 2.1. Kebijakan, Perumahan dan Peluang

Kebijakan pemerintah memberikan pengaruh besar atas terbentuknya *gated community*. Prof. Dr. Sunyoto Usman, MA mengemukakan, merebaknya "*gated community*" itu antara lain disebabkan kebijakan pemerintah yang memberikan izin maupun rekomendasi kepada sektor swasta dalam penguasaan tata ruang. Dengan

kondisi tersebut maka dinilai problem sosial kota-kota di Indonesia akan semakin berat.

Kondisi di Indonesia, katanya, berbeda dengan di luar negeri yang masyarakatnya pada kondisi ekonomi yang sejajar." Meskipun di luar negeri juga marak perumahan-perumahan elit tapi masyarakatnya pada strata ekonomi yang tidak jauh berbeda. Berbeda dengan Indonesia yang masih terbuka kesenjangan antara yang kaya dan miskin," ujarnya.

Pada *gated community* Casa Grande, jelas pemerintah memberikan keleluasaan kepada pengembang. Hal ini dapat dilihat dari luas wilayah yang berukuran besar, dan terletak di sekitar *ring road*. Padahal sebagian besar dari perumahan *cluster* yang terdapat di Casa Grande tersebut hanya sebagai investasi dan sedikit yang dihuni.

Sementara bagi pemerintah, kehadiran kompleks perumahan tersebut dianggap dapat mendatangkan keuntungan ganda. Pertama, harga tanah sekitar akan semakin meningkat dengan nilai jual objek pajak yang tinggi. Kenaikan tersebut otomatis memberikan dampak langsung terhadap kenaikan nilai pajak bumi dan bangunan. Kedua, pemerintah dapat menghemat pengeluaran untuk pengadaan fasilitas umum, karena biasanya ditanggung oleh investor dan *developer*. Proses pembangunan kompleks *gated community* juga didukung oleh finansial Bank dengan sistem kredit jangka panjang. Hal ini meyakinkan bahwa keberadaan *gated community* didukung oleh beberapa pihak

Dampak Positif yang didapat dari *gated community* yakni lingkungan perkotaan menjadi lebih indah, semakin dipadati oleh kompleks perumahan *cluster* mewah. Tetapi apabila dicermati lebih mendalam lingkungan perkotaan tersebut diwarnai oleh persoalan kesenjangan sosial.

### 2.2. *Lifestyle*, Preferensi dan Pilihan Rumah

Prof. Dr. Sunyoto Usman, MA, sosiolog UGM menjelaskan bahwa, *gated*

*community* adalah area yang dibatasi dengan komunitas berpagar, sehingga dalam memilih tempat tinggal selalu memperhatikan gaya hidup atau *lifestyle*, preferensi dan pilihan rumah yang akan di huni.

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 sistem pengaturan di mana kegiatan atau aktivitas-aktivitas komunitas tertentu terjadi.

Rumah lebih dari sekedar naungan, dan 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, di mana 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, dan agama. Namun dalam perkembangannya bentuk rumah dan pemukiman saat ini, penandaannya lebih ditekankan pada gaya hidup. Hal ini tercermin dalam privasi, penggunaan ruang, identitas dan status berkomunikasi dalam pengaturan wilayah.

Sesuai dengan hasil data primer kelompok kami yang diperoleh pada perumahan Casa Grande dengan sistem *gated community*, sangat 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 meningkatkan status seseorang (penghuni).

Amos Rapoport. (1990) menam-bahkan bahwa perubahan gaya hidup masyarakat kota yang cenderung menjadi individualis ini kemudian memunculkan adanya sifat privasi dalam komunitas perumahan. Ketika gaya hidup dihubungkan dengan komunitas tertentu di perkotaan di mana uang tidak menjadi persoalan, maka orientasi seseorang dalam pemilihan tempat tinggal lebih didasarkan pada kenyamanan hidup keluarga serta ketersediaan hiburan di sekitar hunian.

Dari uraian di atas, diketahui jika ternyata gaya hidup memang menjadi alasan bagi seseorang untuk menandai daerahnya dari area luar. Namun sebenarnya apakah motivasi dibalik itu? kelompok kami berasumsi bahwa status dan tingkat sosiallah yang dituding menjadi penyebabnya.

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. Subtipe dalam kategori ini termasuk komunitas penyendiri seperti pencinta olahraga, *country club*, pengembangan *reart* dan kota baru.
2. Komunitas Prestise pagar menyimbolkan perbedaan tingkat dan presisi serta melindungi tempat-tempat aman yang di memperlihatkan perbedaan tingkat sosial (termasuk kantong permukiman kaya dan terkenal) subtipe seperti ini terdiri dari orang kaya

dan terkenal, senior/eksekutif dan manajer serta golongan profesional yang sukses, serta pembagian antar eksekutif.

3. Zona Keamanan di mana 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;

- a. *Inner-perch* yaitu pagar sebagai upaya untuk melindungi properti dan nilai properti serta kadang mencegah kejahatan dari lingkungan sekitar
- b. *Suburban-perch* pagar dipasang sebagai sarana untuk menenangkan area yang di kotakan dan juga sebagai barikade di jalan di mana pola jalan yang berliku di buat untuk mengurangi akses dan mendeteksi kedatangan dari luar yaitu 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 satu pandangan tipikal komunitas tertentu yakni komunitas yang mementingkan gaya hidup, Prestise, status dan keamanan. seperti halnya terjadi pada perumahan Casa Grande yang sistem *gated community*nya sangat nampak dengan memasang pagar tinggi dan pos-pos keamanan sebagai penanda identitas penghuni.

### 3. METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini menggunakan metode induksi dengan teknik observasi dan wawancara. Observasi yaitu dilakukan dengan pengamatan langsung di lapangan. Peneliti mencoba menggali informasi yang sebanyak-banyaknya dari wawancara dengan penghuni dan masyarakat sekitar perumahan Casa Grande untuk mengetahui

faktor-faktor penyebab terjadinya *gated community* di perumahan Casa Grande. Pengamatan dilakukan pada obyek kajian pada waktu tertentu.

Adapun teknik pengumpulan data di lapangan dengan menggunakan observasi lapangan, dokumentasi lapangan, dan wawancara.

- a. Teknik pengumpulan data dengan observasi lapangan bertujuan untuk menggali informasi maupun data dengan teliti dan memperoleh data sedalam mungkin dari objek penelitian. Awal observasi ditujukan pada pemuka agama (ulama), pejabat kelurahan setempat, sesepuh warga dan tokoh panutan masyarakat yang berpengaruh.
- b. Dokumentasi, dilakukan dengan cara mengadakan penelaahan terhadap bahan-bahan yang tertulis. Selain itu pengumpulan data dengan dokumentasi dilakukan di lapangan dengan mengambil foto dari fenomena objek penelitian yang diamati. Data berupa foto digunakan untuk mendeskripsikan objek penelitian atau fenomena yang dijelaskan, sehingga pembaca memperoleh gambaran secara lebih jelas.
- c. Teknik pengumpulan data melalui wawancara dilakukan untuk memperoleh data primer dari informan yang berkompeten mengenai objek yang sedang diteliti. Untuk memperoleh data yang relevan dari informan di wilayah yang relatif luas dengan jumlah penduduk yang relatif banyak, maka digunakan salah satu teknik sampling yaitu teknik *purposive sampling*

### 4. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

#### 4.1. Relasi-relasi Sosial dalam *Gated Community*

Penghuni Casa Grande bisa dikatakan sebagai masyarakat yang memiliki kehidupan sosial komunitas yang tergolong eksklusif. Mereka merupakan penghuni kompleks perumahan *cluster* dengan sistem *gated community*. Umumnya mereka

merupakan kalangan berpendapatan tinggi, kaya (*the have*) dan suka mengonsumsi barang-barang mewah. Komunitas *Gated community* umumnya kurang menjalin hubungan pertemanan. Pada penghuni Casa grande, pertemanan mereka hanya sebatas rekan bisnis dan hubungan kerabat mereka saja. Penghuni Casa Grande tidak berbaur dengan masyarakat sekitar kawasan mereka.

Di lihat dari pola peruangannya, perumahan Casa Grande ini benar-benar terisolir sehingga warga sekitar tidak dapat masuk ke area perumahan. Pengecualian yang dapat masuk hanya terdaftar sebagai *member* fasilitas olahraga maupun pendukung di perumahan ini. Namun rendahnya tingkat pendapatan masyarakat sekitar, tidak memungkinkan untuk dapat menggunakan fasilitas tersebut. sistem perumahan yang terbagi menjadi *cluster-cluster* tidak memungkinkan penghuni untuk berinteraksi dengan warga sekitar. Hal ini terlihat dari suasana di dalam kompleks *cluster* yang sepi aktivitas. Berbeda jika dibandingkan dengan apa yang dilihat di sekitar area jalan (luar *cluster*).

Nyaris tidak ada interaksi antara penghuni Casa Grande dengan Ketua RT. Interaksi antara penghuni Casa Grande hanya sebatas untuk kepentingan administrasi ke pendudukan dengan Ketua RT. Seperti pada saat melapor menjadi anggota warga di RT tersebut. Para penghuni Perumahan Casa Grande tersebut tidak semua menjadi warga RT.

Berdasarkan hasil wawancara dengan ketua RT 11, Kelurahan Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, diketahui beberapa permasalahan warga sekitar perumahan dengan pihak pengembang Perumahan Casa Grande ini.

Sebelum berdirinya perumahan ini pada tahun 2000, terlebih dahulu dibuat perjanjian antara warga RT dengan pihak pengembang. Di mana warga menyetujui pembangunan perumahan dengan syarat:

1. Jalan utama Casa Grande yang dulunya merupakan jalan swadaya warga desa dapat digunakan oleh warga desa. Hal ini dimaksudkan agar warga RT dapat membaur dengan warga perumahan.
2. Perbaikan jalan di samping timur Perumahan Casa Grande, berupa perkerasan dengan lebar 4 meter.

Namun kenyataannya hal tersebut tidak terwujud, jalan di samping timur perumahan hanya setengah yang mengalami perkerasan. Lebar jalan yang awalnya dijanjikan 4 meter hanya terealisasi 2 meter, sehingga masyarakat secara swadaya memberikan lahannya selebar 1,5 meter untuk digunakan sebagai jalan.

Jalan utama Casa Grande yang awalnya jalan warga desa tidak berfungsi seperti yang diharapkan warga. Warga enggan menggunakan jalan tersebut karena belum adanya pintu samping yang menghubungkan Perumahan Casa Grande dengan pemukiman warga. Hal ini sejalan dengan pernyataan Caldeira (seperti dikutip Bhrun, 2011:144) menyebut seagresi yang terjadi pada *gated community* seperti terlihat dalam kehidupan komunitas kompleks perumahan *cluster* tersebut sebagai "*fortified enclaves*". Mereka melakukan privatisasi ruang dengan cara mencipratkan konstruksi ruang publik (meskipun sebenarnya milik masyarakat luas) menjadi ruang yang pemanfaatannya hanya untuk komunitasnya sendiri.

*Gated Community* Casa Grande tidak hanya membentuk privatisasi ruang, melainkan juga privatisasi layanan keamanan dan tanggung jawab publik. Mereka memiliki pos-pos keamanan penjagaan dengan mengangkat satpam yang menuruti aturan yang mereka ciptakan. Keadaan ini semakin memperparah hubungan antara penghuni *casa grande* dan masyarakat sekitar.

#### 4.2. Eksklusif dan Inklusif Sosial

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, pemrivatisasian ruang publik dan pengontrolan atas hal itu (ruang publik), dan juga pemrivatisasian pelayanan publik seperti pengambilan sampah dan perlindungan gangguan dan keamanan dari polisi.

Anggoro mengatakan bahwa perumahan Casa Grande dengan sistem *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. Jalan yang mengapit rumah penjaga keamanan itu sendiri umumnya terdiri dari dua lajur, yakni lajur satu untuk masuk dalam area perumahan Casa Grande. sedang yang ke dua adalah lajur untuk keluar yang dijaga ketat oleh satpam. Beberapa pintu gerbang *Gated community* (yang bertugas selama 24 jam) mewajibkan semua kendaraan yang melintas keluar masuk area perumahan Casa Grande.

#### **4.3. Lingkungan Terbangun dan Keadilan**

Jika dilihat dari status kepemilikan lahan dan keadilan, para penghuni 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 (per individu) dan kepemilikan yang bersifat bersama (komunitas penghuni kompleks perumahan Casa Grande). namun, sesuai dengan hasil observasi kelompok kami yang didapatkan dari ketua RT setempat adalah bahwa awalnya lingkungan tersebut merupakan milik warga petani setempat, yang kemudian pihak pengembang atau *developer* membujuk para petani atau masyarakat setempat agar lahannya di jual

pada pihak *developer*, tetapi masyarakat tetap kompak untuk tidak menjual lahan tersebut dengan alasan bahwa lahan itu merupakan daerah persawahan yang salah satu hasil pertanian masyarakat tersebut. kendati demikian pihak *developer* tidak berhenti sampai di situ, pengembang ini terus melakukan konsolidasi sama masyarakat dengan berbagai cara untuk mendapatkan lahan tersebut. dan sampai akhirnya masyarakat sepakat untuk menjual lahan tersebut dengan salah satu syarat dan kesepakatan antara pihak pengembang/*developer* dengan masyarakat setempat yaitu membangun jalan lingkungan di samping perumahan Casa Grande agar akses masyarakat atau warga setempat yang berada di belakang perumahan lancar. namun, pada kenyataannya pihak *developer* sampai sekarang belum terealisasi janji tersebut.

#### **5. KESIMPULAN**

Kesimpulan penelitian ini adalah sesuai 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 perumahan Casa Grande terlihat jelas 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.

Sebagai akhir dari penulisan ini, Kami ingin menyatakan bahwa sesungguhnya keberadaan *Gated community* tentunya perlu penanganan yang tepat, perkembangan perkotaan menuntut dibutuhkannya keberadaan ruang yang 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 di sini bahwa dalam mendesain atau menciptakan satu area hunian (perumahan) ideal tidaklah harus dengan menciptakan pembatas tegas antar penduduk sehingga memisahkan mereka ke dalam 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 di dalamnya. Hal ini juga dimaksudkan agar tetap terjadi kontak sosial di antara penduduk yang mana sebenarnya sangat dibutuhkan oleh masyarakat perkotaan.

## 6. DAFTAR PUSTAKA

- Bell, Paul A., 1976. *Environmental Psychology*. W.B.Saunders Company, Philadelphia.
- Camm .JCR dan Irwin PG, 1990. *Space, People, Place: Economic And Settlement Geography*. Longman Cheshire, Melbourne Australia.
- Haryadi dan B. Setiawan, 1995. *Arsitektur Lingkungan dan Perilaku*. Direktorat Pendidikan Tinggi Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta.
- Rapoport, A., 2005, *Culture, Design, and Architecture*, Locke Science Publishing Company, Inc., Chicago.
- Rapoport, A., 1977, *Human Aspects of Urban Form : Towards A Man Environment Approach To Urban Form And Design*, Pergamon Press.
- Rita L. Atkinson dkk., 1983. *Pengantar Psikologi*. Jilid 1. Erlangga, Jakarta.
- Sarlito Wirawan Sarwono, 1992. *Psikologi Lingkungan*. Grasindo, Jakarta.
- W. A. Gerungan, 2002. *Psikologi Sosial*. PT. Rafika Aditama, Bandung.
- Weisman, J., 1981. *Modelling Environment Behavior System*. Journal of Man Environmental Relation, Pensilvania, USA.

### Biodata Penulis :

**Tri Hartanto**, lahir di Sragen, 28 Nopember 1974. Menempuh pendidikan S1 Jurusan Arsitektur Universitas Tunas Pembangunan (UTP) Surakarta, tahun 1994-1999 dan tahun 2011 melanjutkan studi S2 di Jurusan Teknik Arsitektur dan Perencanaan Universitas Gadjah Mada (UGM) lulus tahun 2013. Di tahun 2014, melanjutkan studi Doktorat jurusan Ilmu-ilmu Arsitektur di UGM. Sejak tahun 1999 sebagai staf Pengajar Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Tunas Pembangunan Surakarta, hingga sekarang.