

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Pada Bab II, peneliti memberikan penjabaran mengenai kajian teori yang berkaitan dengan penelitian yang akan dilakukan, dan masalah yang terkait dengan isu pada penelitian. Penelitian ini meliputi *Gated Community*, Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dan interaksi sosial. Teori yang dipilih akan dijadikan ketentuan atau dasar untuk pembahasan dalam penelitian yang dilakukan oleh peneliti. Selain mengkaji teori, peneliti juga mengulas jurnal, buku, dan tulisan yang dapat menunjang topik penelitian tersebut. Setelah mengkaji teori peneliti akan menganalisis dari keyword yang didapatkan dari sintesis.

### **2.1 Kajian Teori**

#### **2.1.1 *Gated Community***

##### **2.1.1.1 Latar Belakang *Gated Community***

*Gated Community* seperti yang dikatakan oleh (Blakely & Snyder, 1997) adalah bagian dari suburbanisasi. *Gated Community* muncul dikarenakan oleh banyak faktor seiring dengan berkembangnya kehidupan manusia. (Blakely & Snyder, 1997) menjelaskan bahwa tren *Gated Community* ini muncul karena sebagian besar fungsi kota pindah ke daerah suburban. Hal yang menjadi pemicu masalah urban tersebut adalah harga lahan yang mahal, tingginya angka kejatan, dan banyak masalah urban yang terjadi di kota yang mempengaruhi perluasan area suburban.

Hal tersebut yang menjadi pengaruh pada sosial dan struktur fisik ruangnya, timbulnya kebutuhan akan dinding, pagar, dan pintu – pintu masuk pada areanya (*Gated Community*). Suburbanisasi diartikan sebagai sebuah redistribusi pendiskriminasian dalam pola urban menurut (Blakely & Snyder, 1997). Area tersebutlah yang menyebabkan pemisahan masyarakat urban kedalam berbagai kelompok tertentu, yaitu kelompok – kelompok masyarakat yang terdiri dari kaum minoritas dan mayoritas. Pemisahan kaum tersebut yang menyebabkan lebih terpusatnya kaum mayoritas karena berada di area tengah, dan kaum minoritas yang

terpinggir. Yang mengakibatkan kelompok kaum tersebut tidak berbaur satu sama lain.

*Gated Community* juga dilatarbelakangi oleh segregasi urban yang berdasarkan oleh status sosial dan pendapatan, yang membuat semakin terlihatnya pengelompokan sosial. Manusia yang memiliki keinginan untuk memisahkan dirinya dengan manusia lain yang berbeda statusnya. Manusia yang memiliki status lebih tinggi menginginkan rasa eksklusif yang dapat membuat dirinya semakin tinggi status sosialnya jika dipandang oleh masyarakat lain. Sehingga mereka memiliki rasa kuat untuk membangun batas dan pemisah antara lingkungannya dengan lingkungan luar yang berbeda statusnya.

Selain hal yang berkaitan dengan status dan gaya hidup, yang melatarbelakangi *Gated Community* juga memiliki tujuan untuk melindungi dirinya dari kawasan luar dan mencegah adanya penyelundup dari luar. Seperti halnya tingkat kriminalitas di Indonesia khususnya di perkotaan besar yang cukup tinggi, sehingga masyarakat memilih untuk berada dalam tempat yang aman dan terlindungi. Dengan adanya satpam, pagar, dan dinding pembatas lahan yang membatasi lahan perumahan dengan lingkungan luar maka masyarakat akan merasakan rasa aman demi kesejahteraan hidup mereka, dan menghalangi akses untuk masuk kedalam area perumahan dan area publik mereka, seperti yang dijabarkan oleh (Blakely & Snyder, 1997). Jika mengutip dari penjabaran Cahyono (2010), terdapat tiga alasan munculnya *Gated Community* di berbagai kota di dunia. Salah satu alasannya adalah alasan keamanan. Yang menjelaskan bahwa kebutuhan akan rasa aman di perkotaan, khususnya kota besar, semakin lama semakin dibutuhkan karena meningkatnya berbagai ancaman perkotaan, semisal kriminalitas. Konsep *Gated Community* merupakan solusi praktis yang diambil sebagian warga kota dalam rangka mendapatkan rasa aman tersebut.

Kesamaan komunitas juga menjadi faktor terbentuknya *Gated Community*, adanya kelas – kelas masyarakat yang menginginkan tinggal dalam satu kawasan dengan masyarakat lain yang memiliki persamaan ras dan budaya, seperti yang terjadi pada Afrika Selatan, karena ingin menghindari rasisme yang terjadi antara

ras kulit putih dan kulit hitam. Jika di Indonesia sendiri akan terlihat dari pengelompokan masyarakat yang terjadi seperti etnis Tionghoa dan lokal.

Selain ketiga hal yang sudah dijabarkan sebelumnya, perkembangan *Gated Community* yang pesat menyebabkan tingginya minat masyarakat dan hal tersebut merupakan hal yang menguntungkan bagi pengembang. Karena banyaknya keinginan pasar yang menginginkan untuk merasakan rasa eksklusif yang didapat dari perumahan. Rasa eksklusif tersebutlah yang membuat konsumen tergiur dan semakin ingin tinggal di sebuah perumahan dengan konsep *Gated Community*.

### **2.1.1.2 Definisi *Gated Community***

Menurut (Vesselinov, Cazessus, & Falk, 2007), *Gated Community* adalah daerah perumahan yang tertutup oleh dinding, pagar, maupun lansekap, yang menyediakan penghalang fisik untuk masuk ke dalamnya. Untuk mengakses *Gated Community* dibatasi, tidak hanya untuk tempat tinggal pribadi saja, namun berlaku juga ke jalan, trotoar dan fasilitas lingkungan didalamnya. *Gated Community* disebut muncul pertama kali di Amerika Serikat pada akhir abad 19, dan pada tahun 2000 sudah tercatat ada delapan juta orang yang bermukim di sekitar 30 ribu perumahan yang memiliki konsep *Gated Community* (Quintal & Thompson, 2007).

Definisi *Gated Community* menurut (Burke, 2001) menyebutkan bahwa *Gated Community* dapat didefinisikan menjadi beberapa karakteristik, yang merupakan kawasan hunian, yang jarang menampilkan banyak fungsi komersial maupun ritel. Dipisahkan dari masyarakat sekitar oleh pembatas yang berupa tembok atau pagar, dan akses keluar masuknya penghuni dan pengunjung hanya dimungkinkann melalui sebuah titik akses yang dikontrol keamanannya. Biasanya terdapat pos keamanan yang dilengkapi perangkat elektronik dan pengawasan lainnya, yang digunakan untuk memastikan bahwa mereka yang tidak diundang tidak diizinkan untuk masuk.

Sedangkan *Gated Community* menurut (Atkinson & Blandy, 2005) adalah sebuah pembangunan perumahan yang berpagar atau bertembok, yang membatasi akses publik, ditandai dengan perjanjian hukum yang mengikat penduduk pada kode etik umum. Dari definisi tersebut munculah identifikasi dua atribut baru:

keberadaan kode etik tersebut yang mengatur kehidupan didalamnya, batas kompleks perumahan dan pemerintahan di lingkungan sekitarnya.

Sebagian besar definisi dari *Gated Community* tersebut menekankan pada elemen fisik yang ada, dan dihubungkan dengan analisis sosial dari komunitas tersebut. Unsur-unsur lain seperti jenis rumah (rumah keluarga dengan kepadatan rendah atau bangunan bertingkat tinggi), lokasi (fenomena pinggiran kota, atau terletak di kawasan menengah), dan status sosial ekonomi penduduknya (secara eksklusif ditargetkan untuk kelompok kaya dan kelas menengah).

Berkaitan dengan jenis perumahan, perumahan *Gated Communities* yang paling diminati di Indonesia adalah rumah keluarga tunggal, dengan berbagai tipe sesuai kebutuhan keluarga tersebut. Seperti yang ditulis oleh (Kania, 2018) terdapat 7 tipe rumah terpopuler di Indonesia yang diambil berdasarkan luas dari rumah. Penentu luas rumah tersebut adalah dari dimana rumah tersebut dibangun, dengan karakteristiknya mengenai dimensi bangunan maupun kebutuhan ruang, yang konsepnya akan disesuaikan oleh pengembang.

Tipe rumah yang disebutkan dimulai dari luasnya yang paling kecil, yaitu tipe rumah 21/24, tipe rumah 36, tipe rumah 45, tipe rumah 54, tipe rumah 60, tipe rumah 70, hingga tipe rumah 120. Dengan ciri fisik yang paling identik dari *Gated Community* di Indonesia adalah pagar sebagai akses keluar masuk perumahan dan juga tembok sebagai pemisah antara kehidupan didalam perumahan dan diluar.



*Gambar 2.1 Gated Community di Indonesia*  
(Sumber: <https://www.tandfonline.com/>, 2020)

Sementara di Singapura, Negara tersebut kekurangan lahan sehingga bangunan bertingkat tinggi dengan kepadatan tinggi telah menjadi ciri sebagian besar lanskap kota di negara tersebut. (Pow, 2009) menjabarkan bahwa selama tahun 1960-an hingga 1980-an, kota tersebut mengalami pembangunan besar-besaran dengan desentralisasi penduduk dari pusat kota ke kota-kota di pinggiran pemukiman. Hal ini dibarengi dengan pembangunan cepat dari rumah susun *Housing Development Board (HDB)* yang kemudian menjadi ciri khas program perumahan rakyat di negara tersebut.

*Gated Community* di Singapura tidak seperti *Gated Community* di Amerika Serikat yang berkaitan dengan Urban Sprawl, pembangunan *Gated Community* di Singapura pada kondominium dilakukan untuk mendorong lebih intensif penggunaan ruang terbatas di negara Singapura karena keterbatasan lahan yang ada (Sing, 2001).



*Gambar 2.2* Condominium di Singapura

(Sumber <https://www.businesstimes.com.sg/>, 2020)

Selain Indonesia dan Singapura, contoh lainnya yaitu negara Malaysia. Definisi *Gated Community* menurut (Burke, 2001) berkaitan dengan konteks *Gated Community* di Malaysia. *Gated Community* yang ada di Malaysia biasanya dianggap sebagai privat dengan jalan pribadi, taman pribadi, serta fasilitas pribadi.



Konsep *Gated Community* tidak pernah gagal untuk menarik perhatian umum di Malaysia (Nurhayati & Mansor, 2008). *Gated Community* dipandang sebagai solusi yang sempurna untuk keamanan.



Gambar 2.3 *Gated Community* di Malaysia  
(Sumber: <https://www.shcsb.com.my/> 2020)

Ada beberapa hal yang menarik perhatian orang untuk memilih *Gated Community* sebagai tempat tinggal mereka (Blakely & Snyder, 1997), mereka menjabarkan 3 tipe komunitas *Gated Community*:

a. Komunitas Golf dan Rekreasi (Lifestyle)

Komunitas yang berkaitan dengan gaya hidup dan keamanan adalah nomor satu, menginginkan adanya pemisahan sarana & fasilitas untuk menjalankan aktivitasnya masing-masing. Komunitas ini termasuk komunitas yang individualis. Mereka tidak memiliki ketertarikan yang sama. Terdapat batas keamanan berupa gerbang yang memberikan rasa aman dan kegiatan hiburan tertentu di dalamnya.

b. Komunitas Prestise

Prestise dilambangkan dengan gerbang. Persepsinya adalah Perbedaan dan Prestise itu menciptakan dan melindungi tempat yang aman. Komunitas ini adalah orang kaya dan terkenal, memiliki pendapatan teratas, dan eksekutif perusahaan. Yang menjadi motivasi penghuninya untuk tinggal dikawasan ini adalah untuk investasi masa depan dengan memiliki property.

### c. Zona keamanan berpagar (Suburban New Towns)

Komunitas ini muncul karena adanya akibat dari sebuah ketakutan akan adanya kejahatan dari luar. Lingkungan ini telah dilengkapi dengan gerbang dan penghalang untuk membatasi akses lalu lintas serta ancaman dari luar yang bisa mengganggu penghuni yang tinggal didalam pemukiman tersebut. Yang menjadi penyebab munculnya tipe ini adalah dikarenakan adanya rasa takut terhadap kriminalitas. Komunitas ini biasanya berada di daerah yang rawan kejahatan. Batas yang ada di kawasan ini dikarenakan untuk melindungi anggota dari ancaman komunitas luar.

Disebutkan adanya tiga argument *Gated Community* yang dijabarkan oleh (Le Goix, 2005). Yang pertama, *Gated Community* adalah bentuk ekpresi fisik dan nyata dari perubahan sosial pasca revolusi industri. Kondisi perkotaan di Indonesia yang semakin berkembang semakin membuat kota tersebut menjadi individualistis. Kedua, *Gated Community* merupakan gejala penyakit urban sosial yang meliputi klasifikasi sosialnya. Kategorisasi status sosial di Indonesia pun semakin berkembang, karena pol aini juga ditanamkan oleh penjajah belanda saat menjajah Indonesia. Ketiga, adanya perkembangan kategorisasi tersebut yang memunculkannya individualisme yang membuat terbentuknya kelompok elit tertentu. Argumen ketiga menjadi latar belakang dimana *Gated Community* menjadi berkembang pesat di Indonesia (Leisch, 2002).

Dalam jurnalnya, (Widhyharto, 2009) menyebutkan bahwa *Gated Community* yang muncul di Indonesia semakin berkembang dan dibangun dengan tujuan untuk membatasi diri dari persoalan sosial maupun keamanan lingkungan. *Gated Community* di Indonesia semakin berkembang dan tidak hanya dihuni oleh kelompok elit sosial atau golongan kaya semata. (Leisch, 2002) dalam risetnya membahas bahwa *Gated Community* juga ditempati oleh kalangan menengah yang memiliki kecenderungan konsumsi gaya hidup mewah. Dalam risetnya, ia juga menjelaskan bahwa *Gated Community* di Indonesia muncul sekitar tahun 1990-an, dengan munculnya Bumi Serpong Damai di Tangerang.

Leisch menyimpulkan bahwa di Indonesia, *Gated Community* memiliki perkembangan yang berbeda. Mereka lebih cenderung ke pengelompokan hunian

daripada pembentukan komunitas. Interaksi masyarakatnya tidak jauh berbeda dengan masyarakat yang tinggal di luar *Gated Community*.

### 2.1.1.3 Teori *Gated Community*

Terdapat beberapa tipe *Gated Community* yang dijabarkan oleh (Burke, 2001) dalam tulisannya. Tipe ini berdasarkan karakteristik fisik dan sosial hingga lokasi geografisnya. Kategori yang pertama yaitu *Urban Security Zones* (Zona Keamanan Perkotaan) dimana pada sebuah komunitas yang ada, terdapat upaya untuk mengatasi masalah sosial dari jalanan dan lingkungan perkotaan kecil. Seperti dengan adanya pagar atau gerbang disebuah perumahan untuk menghalangi akses dan pergerakan lalu lintas kendaraan.

Kategori yang kedua adalah *Secure Apartment Complexes* (Kompleks Apartemen Aman) dimana *Gated Community* dalam bentuk fisiknya dijelaskan pada bentuk unit atau apartemen dengan beberapa lantai. Fasilitas yang diberikan kepada penghuninya sekedar area dan fasilitas outdoor umum. Namun seluruh kompleksnya berpagar, tanpa akses kendaraan dan pejalan kaki untuk yang bukan penduduk kawasan tersebut. Contohnya adalah kondominium di Singapura.

Kategori yang ketiga adalah *Secure Middle-cost Housing Areas* (Wilayah Perumahan Menengah) ini merupakan contoh yang biasa di Indonesia, perumahan umum yang dibedakan sesuai kategori dan harga jual properti. Kemudian dibagi menjadi beberapa kategori berdasarkan lokasi dan fasilitas yang disediakan. Semakin mahal harganya maka semakin banyak fasilitas yang diberikan oleh perumahan tersebut. Pada kategori ini biasanya menyediakan fasilitas semi-publik, yang terkadang dapat digunakan oleh orang luar yang bukan penduduk perumahan tersebut. Pagar dan gerbang sebagai area keluar masuk ke perumahan ini biasanya difasilitasi oleh barikade dan menggunakan manusia sebagai penjaga akses kedalam kawasan tersebut.

Dilanjutkan dengan kategori keempat, yaitu *High-cost Housing Areas* (Kawasan Perumahan berbiaya Tinggi) yang merupakan perumahan umum juga di Indonesia. Hampir mirip dengan kategori ketiga namun lebih ketat dan terdapat banyak perangkat elektronik di beberapa titik seperti cctv untuk memantau kawasan



tersebut. Terkadang warga juga diberi kartu akses di gerbang utama untuk dapat masuk ke kawasan tersebut, sedangkan pengunjung biasanya harus mendaftar di pos jaga untuk mendapatkan kartu pengunjung. Pembangunan perumahan seperti ini biasanya dilengkapi dengan banyak fasilitas untuk penghuninya, dan biasanya fasilitas tidak dibuka untuk umum, sehingga banyak hal yang dipisahkan dari lingkungan perumahan sekitarnya. Sebagai contoh di Indonesia, biasanya perumahan seperti ini banyak di daerah pengembang seperti BSD dan Bintaro, contohnya perumahan Taman Tirta Golf BSD yang mengharuskan pendatang atau tamu dari luar menitipkan kartu tanda penduduknya sebagai akses masuk kedalam perumahan tersebut.

Yang kelima, *Secure Suburban Estates* (Kawasan aman pinggiran kota) yang merupakan pembangunan yang biasanya terletak di tengah kota besar. Tipe ini biasanya ditentukan oleh perumahan bertingkat rendah atau townhouse yang memiliki desain hingga bahan bangunan yang sama serta tata letaknya. Tidak ada fasilitas umum yang disediakan kecuali mungkin adanya kolam renang kecil. Jumlah hunian dalam kategori ini biasanya lebih sedikit dari *Secure Resort Communities* dan *the Secure Apartment Complexes*.

Lalu yang terakhir yaitu *Secure Resort Communities* (Komunitas Resor Aman) yang dirancang sedemikian rupa dengan berbagai fitur seperti danau atau lapangan golf dalam kawasan mereka sendiri. Dalam tipe ini berisi lebih banyak elemen seperti taman, jalan setapak, dan pencahayaan untuk penghuni kelas atas.

*Gated Community* yang menjadi tren tentu saja dipertanyakan mengapa orang memilih *Gated Community* sebagai tempat tinggal mereka. Menurut (Hapsariniaty A. W., 2013) pembelajaran mengenai preferensi perumahan telah dibahas dengan perspektif yang berbeda, beberapa membahas preferensi yang berkaitan dengan lokasi, kondisi sosial ekonomi, maupun pendekatan sosiologis dan pendekatan demografis. Seperti contohnya (Hapsariniaty A. W., 2013) dalam penelitiannya mempelajari preferensi hunian yang berkaitan dengan kondisi geografis penghuninya, dan membandingkan preferensi penghuni pada *Gated Community* di perkotaan dan pinggiran kota Bandung.

(Hapsariniaty A. W., 2013) memberikan gambaran secara keseluruhan tentang faktor yang mempengaruhi preferensi penghuni *Gated Community*, dan dijelaskan terdapat dua faktor yang mempengaruhi pilihan penghuninya. Faktor pertama adalah faktor internal yaitu terdapat tiga faktor, faktor demografis (jenis kelamin, penduduk, usia, status perkawinan, jumlah anggota keluarga, lama tinggal, tingkat Pendidikan, suku, dan agama), faktor sosial ekonomi (pendapatan rumah tangga dan gaya hidup) dan faktor budaya.

Kedua yaitu faktor eksternal. Lokasi, tempat tinggal, dan kondisi lingkungannya. Menurut pendapat (Denis, 2006), *Gated Community* menarik warga yang mencari tempat tinggal yang dilindungi dan menciptakan kesan jarak. Dalam buku *Behind the Gates: New American Dream*, ia menyimpulkan bahwa terdapat keinginan untuk menyediakan lingkungan yang aman bagi anak-anak dan untuk hidupnya.

(Barkul & Aytan, 2011) mencari tahu mengapa orang lebih suka tinggal di *Gated Community*, dari hasil survey yang mereka dapatkan hasilnya menjelaskan bahwa faktor keamanan adalah poin utama. Adanya gerbang merupakan hal yang menjadi faktor utama dalam pemilihan tinggal di *Gated Community*.

El Sayed merangkum faktor yang menarik yang didapatkan dari opini warga adalah: faktor keamanan dan keselamatan, pengelompokan sosial tertentu, privasi, prestise, dan eksklusivitas. Faktor tersebutlah yang membuat *Gated Community* menerapkan fitur-fitur tertentu seperti contohnya gerbang, desain dinding, penjaga dan keamanannya, aktivitas dan fasilitasnya, desain dan lansekap, jenis perumahan dan polanya, hingga lokasi lalu lintas.

#### **2.1.1.4 Dampak *Gated Community***

*Gated Community* yang merupakan sebuah fenomena perkotaan yang kompleks, sehingga perkembangannya memicu adanya berbagai konsekuensi. Adanya *Gated Community* membawa pengaruh baik positif maupun negatif dengan berbagai lingkungannya. (Roitman, 2010) menjabarkan konsekuensi dari *Gated Community* menjadi 4 bagian.

Yang pertama yaitu dari Efek Spasial, Efek positif terpenting pada ruang kota adalah penyediaan layanan dan infrastruktur untuk daerah yang sebelumnya tidak dilengkapi dengan baik. (Salcedo & Torres, 2004). Dampak negatif yang disebutkan disini adalah termasuk penutupan jalan, dan terhambatnya layanan darurat.

Tentu saja terdapat dampak kepada lingkungan hidup yang disebabkan oleh *Gated Community* yang dapat merugikan bukan hanya lingkungan namun masyarakat sekitar. Seperti yang disebutkan oleh (Eviany, 2018) menurut penelitiannya pada sebuah desa di Yogyakarta, ia menuliskan bahwa *Gated Community* menyebabkan kerugian lingkungan. Kerugian pertama meliputi rusaknya jalan yang merupakan akses untuk melakukan kegiatan mereka. Di desa tersebut banyak jalanan berlubang akibat pembangunan perumahan. Selama pembangunan perumahan tersebut banyak kendaraan besar yang melewati desa tersebut.

Dampak lingkungan yang kedua yaitu pencemaran limbah rumah tangga dialiran sungai setempat. Karena limbah dari perumahan dibuang pada sungai walaupun sudah berdiskusi dan melibatkan pemerintah daerah. Namun tetap saja banyak sampah limbah dialiran sungai tersebut, padahal desa setempat sangat membutuhkan air mengalir untuk mengalirinya pertanian dan peternakan.

Selain kedua hal tersebut, dampak lainnya yaitu air bersih. Perumahan menggunakan banyak air bersih dan pengeburan yang dalam sehingga masyarakat di kampung setempat mengalami penyusutan air sumur.

*Gated Community* memiliki panggilan tertentu ditempat yang berbeda, ada yang disebut "*Common Interest Communities*" ada yang menyebutnya "*Common Interest Developments*" namun dengan berbagai nama panggilan, mereka memiliki pendekatan konseptual yang sama. (Buang, 2005). Setia komunitas akan mengelola sendiri property hunian selama dalam batas dinding dan pagar termasuk ruang terbuka didalamnya, jalanan, hingga fasilitas rekreasi. Fenomena ingin menciptakan dunianya sendiri dan terpisah dari bagian luar tembok komunitas disebut "privatisasi ruang public" (Buang, 2005).

(Nurhayati & Mansor, 2008) mengutip dalam jurnalnya tentang fasilitas dan layanan pada perumahan maupun kondominium (Tan, 2003).

a. Streetscape

Menggunakan keamanan yang unggul seperti adanya pagar didepan rumah, dan melakukan perawatan estetika sehingga terdapat pemandangan jalan pada lansekap tersebut.

b. Safety

Akses untuk masuk ke kawasan *Gated Community* tersebut terbatas sehingga terdapat peningkatan keamanan sehingga menyediakan lingkungan yang lebih aman bagi pengguna dan anak-anak.

c. Architecture

(Nurhayati & Mansor, 2008) menuliskan bahwa arsitektur perumahan di Malaysia cenderung ke arah bangunan dengan tembok tebal, yang mungkin ditunjang oleh kebutuhan akan rasa aman. Kebutuhan ini bisa saja dihilangkan oleh arsitek yang telah mampu berkembang ke arah baru yang lebih kreatif, dan menuju lebih banyak terbuka yang selaras dengan iklim tropis.

d. Consistency in Architectural and Landscaping Standards

Untuk memenuhi standar konsisten dalam arsitektur dan lansekap demi melestarikan tema lingkungan yang diciptakan, untuk kemajuan dan kenikmatan masyarakat berkelanjutan. Penghuni *Gated Community* tidak perlu khawatir rumah mereka akan memiliki luas yang lebih kecil dan memperbesar massa tanah yang ada.

e. Land Efficiency

Dengan konsep yang direncanakan dengan baik, ukuran lahan untuk perumahan juga dapat dikurangi tanpa mempengaruhi rasa keterbukaan dan suasana lanskap dan estetika secara keseluruhan.

f. Enhancement to Public Services

### 2.1.2 COVID-19

COVID-19 menurut (WHO, 2020) adalah penyakit yang disebabkan oleh virus korona baru yang disebut SARS-CoV-2. WHO pertama kali mengetahui virus baru ini pada 31 Desember 2019 di Wuhan, Cina. Kebanyakan dari orang yang terinfeksi virus COVID-19 akan mengalami penyakit pernapasan ringan hingga sedang dan sembuh tanpa memerlukan perawatan khusus. Orang tua dan orang yang memiliki masalah medis seperti penyakit kardiovaskular, diabetes, penyakit pernapasan kronis, dan kanker lebih mungkin dapat mengembangkan penyakit yang serius.

Cara terbaik untuk mencegah dan memperlambat penularan adalah dengan mengetahui dengan baik tentang virus COVID-19, penyakit yang ditimbulkannya, dan bagaimana penyebarannya. Cara utama yang harus dilakukan untuk mencegah diri sendiri dan orang lain agar tidak terpapar virus tersebut adalah dengan mencuci tangan sesering mungkin dan tidak menyentuh wajah.

Virus COVID-19 menyebar terutama melalui tetesan air liur atau cairan dari hidung saat orang yang terinfeksi batuk atau bersin. COVID-19 dapat menyebar dengan mudah jika tidak mengikuti aturan pencegahan yang ditetapkan oleh World Health Organization.

Semakin meningkatnya kasus positif di Indonesia, pemerintah selalu memberikan imbauan kepada masyarakat sebagai upaya pencegahan penyebaran virus corona. Imbauan tersebut adalah dengan mencuci tangan, menggunakan masker, menjaga jarak, pembatasan sosial berskala besar, dilarang menggelar acara, melarang ojek online membawa penumpang, larangan berkumpul lebih dari lima orang, larangan makan di tempat makan, aturan untuk kendaraan pribadi hingga larangan mudik.

Seperti yang telah disebutkan sebelumnya yaitu imbauan menjaga jarak atau physical distancing demi mencegah penyebaran, masyarakat tentu memiliki berbagai cara untuk melangsungkan imbauan pemerintah tersebut. Seperti contohnya di kompleks perumahan, seperti contohnya yang dikutip dari kantor

berita Antara, Pemerintah Kota Tangerang mendorong peran masyarakat dengan cara pembentukan Kampung Siaga COVID-19.

Penularan virus COVID-19 pada bulan Juni dikatakan oleh Tim Pakar Satuan Tugas Penanganan COVID-19 Dewi Nur Aisyah, mengatakan bahwa kasus COVID-19 didominasi oleh kluster perumahan. Maka dengan semakin bertambahnya kasus COVID-19 tersebut, banyak perumahan atau *Gated Community* yang membentuk Satgas COVID-19 yang akan mengawasi perumahan tersebut. Perumahan akan mengatur mobilitas warga yang keluar masuk, hingga pedagang dan tamu yang berkunjung dibatasi.

Berbagai perumahan memiliki cara pencegahan yang berbeda. Berbagai cara dilakukan oleh petugas penjagaan COVID-19 di perumahan, contohnya dengan mengatur dan membatasi akses masuk perumahan, membuat dan melakukan penyemprotan disinfektan, mewajibkan pendatang untuk mencuci tangan, hingga pengecekan suhu tubuh warga di area pos satpam. Jika perumahan memiliki banyak gerbang, biasanya gerbang tersebut hanya akan dibuka melalui satu akses sehingga dapat membatasi dan mengurangi penyebaran COVID-19 dalam kluster perumahan.

Walikota Tangerang Selatan, Hj. Airin Rachmi Diany, SH, MH mengeluarkan surat edaran pada bulan Juni 2020 terkait dengan penanganan COVID-19, salah satunya untuk menerapkan pembatasan jarak antar orang disetiap aktivitas, menyediakan sarana cuci tangan, hingga melakukan pengukuran suhu. (TANGSEL, 2020), dengan imbauan tersebutlah yang membuat masyarakat terutama pada kompleks perumahan membuat gugus pengamanan dan memeriksa akses masuk dan keluar kompleks perumahan.

## **2.2 Penelitian Terdahulu**

Sebagai bahan rujukan dari pencarian yang terkait dengan tema yang diteliti, peneliti mencari referensi hasil penelitian yang dikaji oleh peneliti terlebih dahulu, sehingga dapat membantu peneliti dalam mengkaji tema penelitian yang diteliti. Dengan adanya penelitian terdahulu maka peneliti dapat



mendapatkan referensi baru dan dapat dijadikan perbandingan untuk penelitiannya. Beberapa jurnal diantaranya adalah:

Tabel 2.1 *Penelitian Terdahulu*

Nama Peneliti	Variabel	Hasil Penelitian	Keterangan Data Jurnal	Persamaan	Perbedaan
(Jarwa Prasetya S. Handoko, ST., M.Sc., IAI)	<i>Gated Community</i> , Segregasi Perumahan, Gaya hidup, dan Teritorial.	Pertumbuhan Fenomena <i>Gated Community</i> di Yogyakarta dipengaruhi oleh faktor utamanya yaitu perubahan gaya hidup masyarakat.. Jumlah perumahan menjadi meningkatnya minat masyarakat terhadap kawasan yang memiliki konsep <i>Gated Community</i> .	Jurnal manajemen kota dan praktik arsitektur pada tahun 2011.	Memiliki persamaan variabel yang sama dengan peneliti yaitu <i>Gated Community</i> . Membahas mengenai pertumbuhan dan perkembangan <i>Gated Community</i> .	Penelitian lebih berfokus kepada perubahan gaya hidup dan perilaku masyarakat yang ada di Yogyakarta.
(Tri Hartanto)	Gaya Hidup, Pola Perumahan Cluster, <i>Gated Community</i>	Membahas i perkembangan kota, gaya hidup manusia dan pengaruhnya terhadap pembentukan komunitas di masyarakat. Keberadaan <i>Gated Community</i> yang berfungsi sebagai penyedia permukiman bagi penduduk yang menginginkan keamanan dan kenyamanan pada tempat tinggalnya.	Jurnal Teknik Sipil dan Arsitektur. Tahun 2016	Penelitian terdahulu ini memiliki persamaan dengan yang sedang diteliti, yaitu kesamaan pada variable yang membahas mengenai <i>Gated Community</i> .	penelitian terdahulu membahas mengenai pola perumahan cluster dan karakteristik yang ada, dan gaya hidup, preferensi, dan pilihan rumah masyarakat.
(Mustika Sari)	<i>Gated Community</i> , Pengolahan Ruang	Alasan orang untuk berjalan kaki akan berpengaruh terhadap seberapa jauh jarak yang dilalui, bergantung pada masing-masing tujuan yang ingin dicapai, baik tujuan rekreatif, fungsional, maupun pragmatis	Jurnal mengenai keberadaan <i>Gated Community</i> di kota Jakarta. Tahun 2008.	Pada penelitian terdahulu ini memiliki kesamaan dengan penelitian yang diteliti oleh peneliti, yaitu membahas mengenai <i>Gated Community</i> dan Komunitas yang ada.	Penelitian terdahulu memiliki perbedaan yaitu membahas mengenai rasa takut dan ketakutan manusia terhadap kriminalitas yang ada. Berfokus kepada sosialnya.

Sumber : Peneliti, 2020

## 2.3 Kerangka Pemikiran

### 2.3.1 Latar Belakang Penelitian

**Pertumbuhan *Gated Community*:** *Gated Community* yang semakin berkembang di berbagai wilayah dengan gaya dan fasilitas yang berbeda yang disediakan oleh pengembang.

**Pandemi COVID-19:** sebuah fenomena atau wabah yang menyebabkan masyarakat harus bekerja dari rumah dan menjaga kehidupan mereka dan diri mereka sendiri dan untuk orang lain.

**Perumahan:** sebagai tempat tinggal masyarakat dengan ketentuan tertentu pada setiap hunian yang dapat menjaga maupun mengatur masyarakat didalamnya

**Eksisting:** Perumahan di Tangerang Selatan (Villa Dago Tol, Cluster Valencia, Villa Mutiara)

#### **Pertanyaan Penelitian:**

1. Bagaimana persepsi penghuni *Gated Community* tinggal didalamnya pada era pandemi COVID-19?

#### **Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah *Gated Community* dapat memberikan keamanan pada manusia di dalamnya di era pandemi. Apakah *Gated Community* dapat beradaptasi dengan perubahan tersebut, karena secara fisik *Gated Community* memiliki peran yang berbeda dan memberikan fungsinya kepada kesehatan, dan mengaitkan peran *Gated Community* dalam penanganan masa pandemi COVID-19. Juga untuk mengetahui persepsi masyarakat didalamnya dan responnya terhadap perubahan pada *Gated Community* di era pandemi.

#### **Sasaran Penelitian:**

Mengidentifikasi konsep perumahan *Gated Community* dalam fenomena COVID-19, apakah memiliki solusi untuk mencegah penyebaran atau prosedur apa yang dijalankan untuk menghadapi lockdown dari fenomena COVID-19. Juga

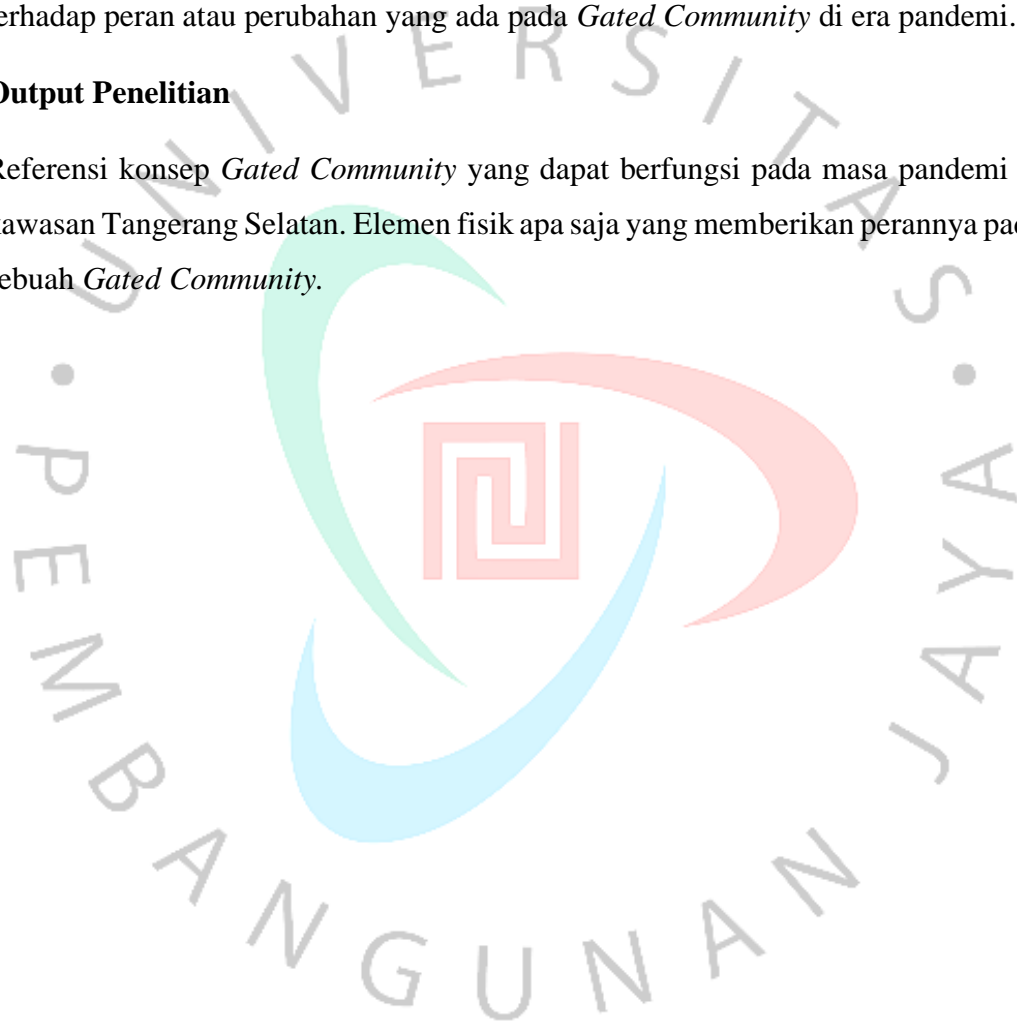
mengidentifikasi peran yang ada pada sebuah *Gated Community* dalam merespon era pandemi tersebut.

**Pengumpulan Data:**

Mengumpulkan data-data hasil observasi yang dilakukan guna untuk mengetahui apakah fungsi *Gated Community* dan peran *Gated Community* di era pandemi, dan mengumpulkan data dari hasil kuesioner untuk mengetahui persepsi masyarakat terhadap peran atau perubahan yang ada pada *Gated Community* di era pandemi.

**Output Penelitian**

Referensi konsep *Gated Community* yang dapat berfungsi pada masa pandemi di kawasan Tangerang Selatan. Elemen fisik apa saja yang memberikan perannya pada sebuah *Gated Community*.





Gambar 2.4 Kerangka Pemikiran Penelitian  
(Sumber: Pribadi, 2020)

## 2.4 Sintesis

Setelah menjabarkan tinjauan pustaka dari literatur dan jurnal yang ada, mengapa *Gated Community* dalam fenomena COVID-19 merupakan suatu hal yang penting dalam sebuah hunian. Karena *Gated Community* tersebut dapat membantu mengurangi tingkat penyebaran dan masuknya wabah tersebut. Dalam hunian, seperti contohnya dalam sebuah perumahan pada masa pandemi ini ada yang mengalami perubahan ciri fisik maupun sosialnya, dimulai dari penambahan gate, penambahan dinding sehingga semakin menutupi hunian tersebut dari masyarakat luar, meminimalisir masuknya orang luar kedalam kawasan tersebut, menciptakan taman public dengan ketentuan agar penghuni kawasan tersebut dapat mengurangi rasa takut penghuni untuk keluar rumah. Contohnya seperti menciptakan kursi taman yang berjauhan, menciptakan rekreasi baru pada sebuah perumahan sehingga masyarakatnya tidak hanya menghabiskan waktu kerjanya didalam rumah saja.

Tabel 2.2 *Sintesis*

	DASAR TEORI /PERATURAN	INDIKATOR PENELITIAN
<i>Gated Community</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Blakely, E., &amp; Snyder, M. (1997). <i>Fortress America: Gated Communities in the United States.</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Komunitas Berpagar</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Burke, M. (2001) <i>The Pedestrian Behaviour of Residents in Gated Communities</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kondisi Fisik dan Sosial <i>Gated Community</i></li> <li>Kenyamanan</li> <li>Keamanan</li> <li>Fasilitas</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hapsariniaty A. W., S. B. (2013). <i>Comparative analysis of choosing to live in gated communities: a case study of Bandung metropolitan area.</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Common Interest</i></li> </ul>

*Sumber: Hasil analisa Peneliti, 2020*



*Halaman ini sengaja dikosongkan*