



**ATRIUM: JURNAL ARSITEKTUR**

ISSN: 2442-7756 E-ISSN: 2684-6918

atrium.ukdw.ac.id

**Gated Community Potret Kesenjangan Sosial  
Studi Kasus: Casa Grande Real Estate di Kabupaten Sleman, Provinsi  
Daerah Istimewa Yogyakarta**

| Diterima pada 14-08-2022 | Disetujui pada 26-08-2022 | Tersedia online 29-08-2022 |  
| DOI <https://doi.org/10.21460/atrium.v8i2.190> |

**Hendi Thomi Noya<sup>1</sup>, Wiyatiningsih<sup>2</sup>**

1, 2. Magister Arsitektur, Fakultas Arsitektur dan Desain, Universitas Kristen Duta Wacana  
Jl. Dr. Wahidin Sudirohusodo No. 5-25, Yogyakarta  
Email: hendithomi@gmail.com

**Abstrak**

Pesatnya perkembangan Kota Yogyakarta mengakibatkan meluasnya area permukiman ke pinggiran kota, termasuk wilayah Kabupaten Sleman. Beragam jenis perumahan berkembang cepat di Kabupaten Sleman. Perumahan bagi kelompok menengah ke atas biasanya bersifat eksklusif dengan pagar pembatas di sekelilingnya. Perumahan berpagar atau *gated community* menjadi *tren* bagi masyarakat modern yang membutuhkan privasi dan keamanan. Keberadaan *gated community* berpotensi menimbulkan kesenjangan sosial antara penghuni perumahan dengan penduduk setempat. Studi ini bertujuan untuk mengidentifikasi kesenjangan sosial yang diakibatkan oleh *gated community* serta elemen-elemen arsitektural yang berpengaruh terhadap munculnya kesenjangan sosial tersebut. Studi ini menerapkan penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus yang melakukan perbandingan dengan kasus lain untuk memahami konteks permasalahan. Studi dilakukan di Perumahan Casa Grande dengan perbandingan Perumahan Bale Hinggil dan Pesona Merapi. Ketiga kasus terletak di Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pagar pembatas antara perumahan dengan kampung setempat mempertegas konsep “*the others*” sebagai orang berbahaya yang harus diawasi. Namun, perkembangan media sosial menggeser relasi yang terpagari tersebut menjadi relasi kemitraan yang saling membutuhkan. Segregasi sosial yang mengelompokkan orang berdasarkan kelas ekonomi juga mengalami perubahan. Meskipun demikian, *gated community* tetap eksis untuk memenuhi tuntutan masyarakat modern akan gaya hidup, privasi, kenyamanan dan jaminan keamanan.

**Kata kunci:** *gated community*, gaya hidup, keamanan, kesenjangan sosial, Perumahan Casa Grande.

**Abstract**

**Title:** *Gated Community A Portrait of Social Gaps. Case Study: Casa Grande Real Estate in Sleman Regency, Yogyakarta Special Region Province*

*The rapid development of Yogyakarta affects the spread of housing areas to the region of Sleman Regency. Various types of housing overgrow. The middle-high accommodations are usually exclusive and surrounded by fences. The gated community has become a trend for the community's privacy and security. A gated community's existence can potentially create social gaps between residents and local people. Based on the background, the study's purpose of identifying social gaps caused by the gated community and the influencing architectural elements. The study implemented a qualitative research method with a case study approach comparing the case with other cases as the context. The study was done in Casa Grande real estate compared to Bale Hinggil and Pesona Merapi real estate. The three cases are in Sleman Regency, Yogyakarta Special Region Province. The study results show that the fences bordering the housing community strengthen the concept of “the others” as dangerous people that must be watched over. However, the development of social media changes the restricted relation into partnership relations. Social segregation that groups people according to economic class is shifting. However, a gated community still exists to meet modern society's needs, lifestyle, privacy, comfort, and security.*

**Keywords:** *gated community, lifestyle, secure, social gap, Casa Grande real estate.*

## Pendahuluan

Perkembangan kota Yogyakarta yang pesat ditunjukkan melalui kepadatan bangunan yang meningkat serta lalu lintas yang padat. Menurut Badan Pusat Statistik Provinsi DIY pada 15 Juni 2020, kepadatan penduduk di Provinsi DIY mengalami peningkatan 89.70%, dari 1085/m<sup>2</sup> pada tahun 2010 menjadi 1206.27/m<sup>2</sup> pada tahun 2019. Sebagian besar (31.74%) penduduk DIY tinggal di Kabupaten Sleman (Badan Pusat Statistik Provinsi DIY, 2020).

Pertumbuhan jumlah penduduk tersebut seiring dengan peningkatan kebutuhan hunian yang terlihat melalui pengembangan area pinggir sebagai lingkungan permukiman baru, termasuk di wilayah Kabupaten Sleman. Salah satu tipe perumahan yang banyak berkembang di Kabupaten Sleman adalah jenis *real estate*. Chen (2020) menyebutkan bahwa *real estate* merupakan “*real property*” yang berupa tanah yang dikembangkan secara permanen dan semua yang melekat padanya baik alamiah maupun buatan – termasuk air, pohon, mineral, bangunan, rumah, pagar dan jembatan. *Real estate* terdiri dari 5 kategori, yaitu: *residential, commercial, industrial, raw land* dan *special purposes real estate*. *Real estate* dikelompokkan menjadi 4 (empat) tipe, yaitu: *land, residential, commercial* dan *industrial* (Kanwar, 2022). Produk yang dihasilkan oleh bisnis properti atau *real estate* dikelompokkan sebagai: perumahan, bangunan perkantoran, industrial park, pusat perbelanjaan, hotel, dan lain-lain (Direktorat Pemeriksaan dan Penagihan Direktorat Jenderal Pajak, 2013).

Berdasarkan pengertian *real estate*, maka studi kasus penelitian ini (Perumahan Casa Grande) dikategorikan sebagai gabungan

*residential* dan *commercial real estate* di Kabupaten Sleman (BAPPEDA DIY, 2017). Perkembangan *real estate* di Kabupaten Sleman ditunjukkan melalui peningkatan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) dari sektor *real estate* sebanyak 59.56%, dari Rp2.014.600.300.000,00 pada tahun 2012 menjadi Rp3.382.571.700.000,00 pada tahun 2018 (Pemerintah Kabupaten Sleman, 2018).

Kebutuhan akan perumahan dengan lingkungan yang aman dan nyaman di Yogyakarta meningkat seiring dengan pertumbuhan kota dan *trend* gaya hidup. Konsep perumahan *gated community* (komunitas berpagar) merupakan respon terhadap perkembangan kota dan gaya hidup masyarakat masa kini. Perumahan ini menawarkan lingkungan hunian homogen (sekelas) dengan privasi yang tinggi, sehingga penghuni merasa aman dan nyaman.

### ***Gated Community, Tren Gaya Hidup***

Secara umum, *gated community* ditandai dengan dinding pagar yang mengelilingi perumahan. Biasanya perumahan ini hanya memiliki satu akses masuk dan keluar berupa gerbang utama yang dijaga oleh petugas keamanan selama 24 jam. Pembatasan fisik pada perumahan berdampak pada pola interaksi sosial baik di dalam maupun yang berada di luar pagar perumahan, hal tersebut berpotensi menimbulkan kesenjangan sosial antar kelompok warga. Kesenjangan sosial merupakan salah satu bentuk interaksi sosial yang kurang harmonis di sebuah lingkungan perumahan. Interaksi sosial merupakan komponen dari sebuah lingkungan hunian yang diakibatkan oleh adanya aktivitas manusia sebagai penghuni dari sebuah lingkungan hunian. Dalam hal ini, sebuah hunian

bukan hanya berfungsi sebagai tempat bernaung, tetapi juga tempat terjadinya interaksi manusia dengan lingkungannya, termasuk sesama penghuni (Rapoport, 1990).

Menurut Teipelke dalam Shawish (2015: 67-79), konsep *gated community* sebagai fokus utama analisis – mulai dari sudut pandang arsitektur, ekonomi, politik sampai budaya. Secara fungsional, gerbang memisahkan penghuni dari yang lain “*the others*”. Secara fisik, gerbang merupakan titik awal dan akhir dari dinding/pagar yang mengelilingi perumahan. Secara simbolik, gerbang merupakan pintu masuk ke sebuah dunia eksklusif dalam keseharian. Beragam aspek fisik dan sosial menyebabkan munculnya *gated community*. Secara fisik, dinding berpagar dipandang sebagai pemenuhan kebutuhan keselamatan dan keamanan. Selain itu, dinding berpagar menunjukkan fragmentasi perkotaan (*urban fragmentation*), pemisahan (*separation*) dan segregasi (*segregation*). Secara sosial, *gated community* diciptakan untuk membentuk *sense of community* di dalam pagar (Rafiemanzelat, 2016: 671-676). Berdasarkan pada pengertian tersebut, studi ini bertujuan untuk mengidentifikasi aspek sosial, terutama kesenjangan sosial yang diakibatkan oleh tata ruang dan bentuk fisik dari perumahan berpagar dengan studi kasus di Perumahan Casa Grande Yogyakarta.

### **Kerangka Teori *Gated Community***

Pengertian *gated community* berkembang seiring waktu yang dipandang dari berbagai aspek. Blakely dan Snyder (1999) menjelaskan *gated community* yang dilatarbelakangi oleh pertumbuhan *gated community* sejak awal tahun 1980 di Amerika Serikat. *Gated community* disebutkan sebagai

daerah perumahan dengan akses yang terbatas dan pada umumnya terjadi privatisasi ruang publik. Perumahan ini dikelilingi oleh pagar dinding sebagai pengaman dan pos keamanan pada pintu masuk untuk mencegah masuknya orang luar. *Gated community* diklasifikasikan ke dalam tiga kategori utama, yaitu: gaya hidup (*lifestyle*), prestise (*prestige*) dan zona keamanan komunitas (*security zone communities*).

Pembahasan *gated community* dipandang dari berbagai perspektif baik aspek positif dan negatifnya. Dari perspektif sosial, *gated community* berdampak pada *social exclusivity* dan *social segregation*. Menurut Atkinson dan Blandy dalam Roitman (2010), *gated community* sebagai pembangunan perumahan berdinding atau berpagar di mana akses publik dibatasi, ditandai dengan perjanjian legal yang mengikat penghuni dengan aturan dan tanggung jawab kolektif kepada pengelola. Lebih lanjut, Roitman merangkum dari berbagai literatur bahwa *gated community* memberikan dampak sosial yang negatif berupa:

- a. Dorongan ketegangan sosial antara di dalam dan di luar.
- b. Penjabaran “yang lain” atau “*otherness*” sebagai bahaya.
- c. Dorongan segregasi sosial perkotaan.

Ketiga dampak sosial yang negatif tersebut akan dipergunakan sebagai kriteria penilaian terhadap kesenjangan sosial yang terjadi pada kasus *gated community* di Casa Grande Yogyakarta. Berdasarkan hasil pengamatan, ketiga dampak sosial tersebut ditemukan di Casa Grande yang menjadi studi kasus *gated community*.

### **Potensi Kesenjangan Sosial *Gated Community***

Perumahan berpagar dengan identitas teritori yang jelas menjadi eksklusif dan

berpotensi menimbulkan konflik akibat kesenjangan sosial antara di dalam dan di luar pagar. Konflik sosial yang terjadi antara penduduk asli (kampung tradisional) dengan penduduk pendatang di dalam perumahan berpagar didorong oleh aspek ekonomi yang memunculkan segregasi sosial karena perbedaan kelas. Selain itu, konflik sosial juga dapat diakibatkan oleh kurangnya pemahaman penduduk pendatang terhadap budaya tradisional penduduk asli (Hendrastomo, 2012: 31-41).

Usman dalam Satria (2011) menyatakan bahwa merebaknya *gated community* di Indonesia disebabkan oleh pemberian izin pemerintah kepada sektor swasta dalam penguasaan tata ruang. *Gated community* seperti perumahan elit dengan tembok tinggi dan tertutup akan memunculkan konflik sosial, kesenjangan, kecemburuan, dan kriminalitas. Komunitas berpagar di Indonesia dibangun dengan tujuan untuk membatasi diri dari persoalan sosial dan keamanan lingkungan. Fenomena ini berbeda dengan komunitas berpagar di Amerika yang dianggap sebagai penyebab segregasi sosial. Komunitas berpagar di Indonesia tidak hanya dibentuk oleh golongan kaya raya, namun juga kelompok menengah pekerja yang bergaya hidup mewah. Munculnya komunitas berpagar di Yogyakarta dipicu oleh perkembangan sosial-ekonomi yang pesat. Di sisi lain, fenomena komunitas berpagar menunjukkan kesenjangan sosial antara si kaya (penghuni perumahan) dan si miskin (warga kampung di luar perumahan). Fenomena komunitas berpagar mencakup ranah spasial dan sosial. Secara spasial, komunitas berpagar memicu perkembangan kota yang tak terkendali (*urban sprawl*) dan

privatisasi ruang publik. Secara sosial, komunitas berpagar menunjukkan polaritas kaya-miskin yang dapat menimbulkan ketegangan sosial dan mengganggu tatanan sosial yang harmonis (Widhyharto, 2009).

Mempertimbangkan kriteria penghuninya, penelitian ini hanya akan membahas *gated community* untuk kelas menengah atas yang dilengkapi dengan area komersial sebagai salah satu pagar perumahan.

### **Perumahan Casa Grande sebagai Studi Kasus**

Studi tentang *gated community* dengan studi kasus Perumahan Casa Grande yang pernah dilakukan sebelumnya membahas tentang pola ruang dan faktor-faktor pembentuk *gated community* di Perumahan Casa Grande, serta dampaknya terhadap relasi sosial dengan masyarakat sekitar. Studi ini menemukan bahwa, tipe komunitas Perumahan Casa Grande merupakan kombinasi tipe *gated community* menurut Blakely dan Snyder (1999) yang dibentuk oleh 4 faktor, yaitu: 1) *prestise*; 2) *lifestyle*; 3) keamanan; dan 4) pencampuran antara *prestise*, gaya hidup dan keamanan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa *gated community* Casa Grande merupakan dampak dari perkembangan kota dan gaya hidup yang memandang rumah tidak lagi hanya sekedar tempat bernaung, namun juga untuk menunjukkan eksistensi penghuni (Hartanto, 2016).

Berdasarkan fokus dan temuan penelitian, maka studi yang dilakukan oleh Hartanto berbeda dengan penelitian ini. Fokus penelitian ini adalah pola interaksi antara penghuni Perumahan Casa Grande dengan masyarakat di luar pagar perumahan yang ditunjukkan melalui pola ruang

dan elemen-elemen arsitektural pembatas antara Perumahan Casa Grande dengan permukiman di sekitarnya. Karakteristik fisik Perumahan Casa Grande yang berpagar dengan pengamanan yang ketat mencerminkan relasi sosial yang berjenjang.

Fasilitas rekreatif di Perumahan Casa Grande dibuka untuk publik dengan sistem keanggotaan. Namun, masyarakat di sekitar perumahan tidak bisa mengakses fasilitas tersebut, karena biaya keanggotaan yang tidak terjangkau. Padahal sebenarnya fasilitas tersebut dapat menjadi sarana berinteraksi antara penghuni Casa Grande dengan warga sekitarnya (Hartanto, 2016).

Perumahan Casa Grande merupakan salah satu perumahan yang menerapkan konsep *gated community* dan terletak di lokasi strategis, yaitu di tepi *Ring Road* Utara Yogyakarta. Pada bagian depan yang menghadap ke *Ring Road* Utara terdapat area komersial berupa pertokoan dan kantor yang dilengkapi dengan lahan parkir yang cukup luas. Lingkungan hunian berada di belakang pertokoan/kantor yang dapat diakses melalui pintu gerbang utama. Perumahan Casa Grande didesain sebagai lingkungan hunian eksklusif dengan gaya arsitektur Spanyol. Kenyamanan lingkungan perumahan diupayakan melalui jaminan privasi penghuni yang ditandai dengan pagar dinding yang mengelilingi perumahan dan pintu gerbang yang dijaga oleh petugas keamanan selama 24 jam. Pintu gerbang ini merupakan satu-satunya akses masuk dan keluar perumahan. Pembatasan akses dan penjagaan keamanan tersebut menjadi daya tarik bagi masyarakat yang menginginkan kenyamanan dan privasi di dalam lingkungan huniannya. Namun,

kenyamanan penghuni perumahan di dalam pagar ini rupanya tidak berbanding lurus dengan relasi yang harmonis antara penghuni perumahan di dalam pagar dan warga kampung di luar pagar. Sebagai hasilnya, pola *gated community* tersebut justru berpotensi untuk menciptakan kesenjangan sosial. Berdasarkan pada latar belakang tersebut, studi ini bertujuan untuk mengidentifikasi elemen arsitektur yang berpotensi untuk menimbulkan kesenjangan sosial antara penghuni di dalam dan di luar pagar perumahan.

## Metode

Metode yang dilakukan dengan cara observasi dan pengamatan langsung pada ketiga perumahan yang menjadi objek penelitian yaitu Perumahan Casa Grande, Perumahan Bale Hinggil dan Perumahan Pesona Merapi untuk melihat pola ruang perumahan mencakup *interance*, aktivitas, pola ruang perumahan dan melakukan wawancara langsung terhadap penghuni dan masyarakat sekitar perumahan.

Metode penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Penelitian kualitatif merupakan penelitian yang dilakukan pada objek penelitian yang alamiah yaitu objek yang berkembang apa adanya serta tidak dimanipulasi oleh peneliti dan kehadiran peneliti tidak mempengaruhi dinamika pada objek tersebut (Sugiyono, 2014).

Rahardjo (2017) menyebutkan pendekatan studi kasus sebagai serangkaian kegiatan ilmiah yang dilakukan secara intensif, terinci dan mendalam tentang suatu program, peristiwa, dan aktivitas, baik pada tingkat perorangan, sekelompok orang,

lembaga, atau organisasi untuk memperoleh pengetahuan mendalam tentang peristiwa tersebut. Kasus (*case*) merupakan sebuah “*bounded system*”, yaitu sebuah sistem yang tidak berdiri sendiri. Sebuah kasus hanya bisa dipahami ketika peneliti juga memahami kasus lain.

Pemahaman terhadap kehidupan sehari-hari dari masyarakat yang tinggal di lingkungan *gated community* dilakukan melalui observasi lapangan dan penelitian terlibat. Dalam hal ini peneliti terlibat langsung dengan kehidupan sehari-hari dari subjek penelitian. Data diperoleh melalui survey data sekunder dan data primer tentang Perumahan Casa Grande dan pola interaksi sosial sehari-hari dari penghuninya. Untuk memperdalam pemahaman tentang perumahan dan kehidupan sosial penghuni Casa Grande, peneliti melakukan wawancara dengan pihak-pihak terkait seperti penghuni, petugas keamanan, serta masyarakat yang berada di sekitar Casa Grande.

Data yang telah dikumpulkan kemudian dianalisis menggunakan teori tentang *gated community* yang terkait dengan kesenjangan sosial sebagai dampak dari *gated community*, yaitu:

- 1) Gagasan Shawish (2015: 67-79) tentang gerbang sebagai pemisah penghuni dari yang lain “*the others*”
- 2) Tiga kategori *gated community* menurut Blakely dan Snyder (1999), yaitu: gaya hidup (*lifestyle*), prestise (*prestige*) dan zona keamanan komunitas (*security zone communities*)
- 3) Penilaian dampak negatif dari *gated community* menurut Roitman (2010) yaitu: a) Dorongan ketegangan sosial antara di dalam dan di luar; b) Penjabaran “yang lain” atau “*otherness*” sebagai bahaya; dan c)

Dorongan segregasi sosial perkotaan.

### Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Perumahan Casa Grande yang terletak di Kelurahan Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Yogyakarta. Untuk memahami konteks, dilakukan studi pembandingan dengan perumahan sejenis yang terletak di Kabupaten Sleman, yaitu Perumahan Bale Hinggil dan Perumahan Pesona Merapi.



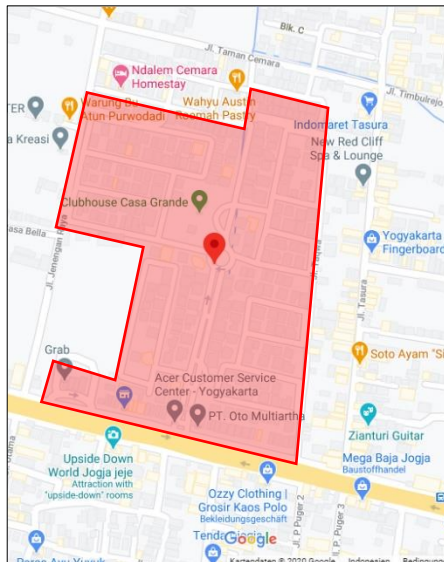
**Gambar 1. Peta lokasi Perumahan Casa Grande, Bale Hinggil, dan Pesona Merapi di Kabupaten Sleman**

Sumber: <https://www.google.com/maps/@-7.7394559,110.4036644,13.79z/data=!4m2!7m1!2e1>, diakses dan diolah penulis Desember 2020

Gambar 1 menunjukkan lokasi Perumahan Casa Grande dan dua perumahan pembandingan yaitu Bale Hinggil dan Pesona Merapi. Ketiga perumahan tersebut terletak di sisi utara Ring Road Utara Yogyakarta. Dibandingkan dengan dua perumahan lain, Casa Grande terletak di lokasi yang lebih dekat dengan kota Yogyakarta dan langsung dapat diakses dari Ring Road.

Perumahan Casa Grande berbatasan langsung pada sisi selatan dengan Ring

Road Utara Yogyakarta. Seperti yang terlihat pada Gambar 2, pada sisi timur perumahan ini berbatasan dengan perumahan warga lokal yang sebagian besar berfungsi sebagai ruang usaha, seperti warung makan, *laundry*, *minimarket*, dan sebagainya.



**Gambar 2. Batas wilayah Perumahan Casa Grande**

Sumber:

<https://goo.gl/maps/hXWeHaKvtRCsjZeBA>, diakses dan diolah penulis Desember 2020

Pada sisi utara berbatasan dengan Perumahan Taman Cemara yang sudah lebih dahulu dibangun. Pada sisi barat perumahan ini berbatasan dengan jalan lingkungan yang menghubungkan Ring Road dengan area di sisi utaranya. Dilihat dari kepadatan bangunan, area di bagian timur dan utara perumahan memiliki tingkat kepadatan yang lebih tinggi dibandingkan dengan sisi yang lain.

## Hasil dan Pembahasan

Konteks *gated community* dalam penelitian ini dipahami melalui perbandingan antara Perumahan Casa Grande dengan Perumahan Bale Hinggil dan Pesona Merapi. Pemilihan

kedua perumahan perbandingan ini didasari oleh kemiripan tipe perumahan dan karakteristik fisik sebagai *gated community*.

### Perumahan Bale Hinggil

Perumahan Bale Hinggil terletak di Jl. Kaliurang No. 9, Tambakan, Sinduharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman. Perumahan ini didirikan oleh pengembang Formula Land dengan konsep kesempurnaan ekspresi yang menyatukan semua konsep hunian (Formula Land, 2015).



**Gambar 3. Foto udara Perumahan Bale Hinggil**

Sumber: <https://www.formula-land.com/cni-content/uploads/modules/product/20160115103826.JPG>, diakses Oktober 2020

Fasilitas jalan yang disediakan di dalam perumahan dibuat dari material *conblock* dengan lebar jalan 10 meter. Fasilitas yang terdapat di perumahan ini terdiri dari tempat parkir tertutup, kolam renang, gedung pertemuan, taman komunitas, taman bermain anak, lapangan tenis dan pintu masuk utama. Perumahan Bale Hinggil menyediakan keamanan dan kenyamanan bagi penghuninya yang berwujud pagar dinding yang mengelilingi seluruh area perumahan (Gambar 4). Selain itu, perumahan ini juga menyediakan fasilitas penjagaan keamanan 24 jam yang bertugas di pintu gerbang dan berkeliling secara berkala.



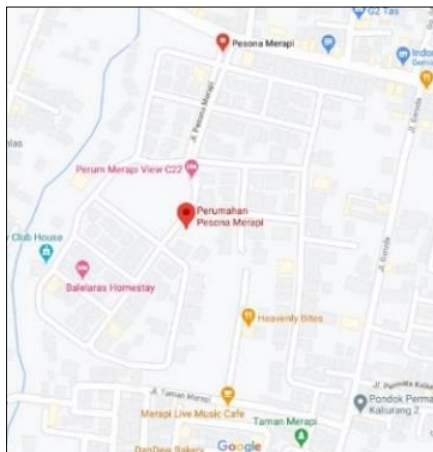
**Gambar 4. Pintu masuk dan pagar Perumahan Bale Hinggil**

Sumber:

<https://goo.gl/maps/QdMJ5D2jxqf3LWt47> dan dokumentasi penulis 2020

### Perumahan Pesona Merapi

Perumahan Pesona Merapi terletak tidak jauh dari Perumahan Bale Hinggil. Lokasi perumahan ini berada di Jl. Kaliurang Km. 9, Jaban, Sardonoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman. Perumahan ini didirikan oleh PT Bhumi Merapi Eratama. Seperti Bale Hinggil, perumahan ini tergolong perumahan eksklusif yang menawarkan lingkungan hunian yang aman dan nyaman. Perumahan ini dirancang dengan pola *cluster* dengan pengelompokan rumah berdasarkan luas bangunan (Gambar 5).



**Gambar 5. Peta Perumahan Pesona Merapi**

Sumber:

<https://goo.gl/maps/xMY6F7Dq7DnhY6uN7>, diakses Oktober 2020

Fasilitas rekreatif yang disediakan di Pesona Merapi terdiri dari *clubhouse*, pusat kebugaran, *car park*, studio aerobik, lapangan tenis, kolam renang,

salon, *café* dan restoran. Mengingat ragam fasilitas rekreatif yang disediakan, pengunjung perumahan ini bukan hanya penghuni perumahan, namun juga orang luar yang bukan penghuni. Selain itu, perumahan ini berkembang tidak hanya sebagai rumah tinggal pribadi, namun juga rumah sewa (*homestay*). Fasilitas keamanan yang disediakan berupa penjagaan keamanan 24 jam di gerbang utama dan pagar keliling perumahan (Gambar 6). Pada awal pembangunan, perumahan ini memiliki pagar yang terbuat dari bahan BRC dan tanaman bambu Jepang yang mengelilingi seluruh area perumahan. Penggunaan material ringan dan tanaman sebagai pembatas bertujuan untuk memperlunak batas antara perumahan dengan kampung di luar pagar.



**Gambar 6. Pintu gerbang Perumahan Pesona Merapi**

Sumber:

<https://goo.gl/maps/xMY6F7Dq7DnhY6uN7>, diakses Oktober 2020

Dibandingkan dengan Perumahan Casa Grande, Bale Hinggil dan Pesona Merapi memiliki luas lahan yang lebih sedikit. Selain itu, fasilitas publik yang disediakan di kedua perumahan tersebut juga tidak sebanyak yang disediakan di Casa Grande. Ditinjau dari jenis fasilitas yang disediakan di perumahan, Bale Hinggil dan Pesona Merapi termasuk dalam tipe *residential real estate*. Fasilitas tersebut berbeda dengan yang disediakan di Casa Grande



yang menyediakan fasilitas perumahan dan pusat bisnis/perkantoran. Melihat kompleksitas yang dimiliki oleh Casa Grande, maka perumahan ini dipilih sebagai studi kasus dalam penelitian ini.

### Perumahan Casa Grande

Perumahan Casa Grande memiliki luas lahan 12 Ha dan dibangun mulai tahun 2000. Kompleks Casa Grande terdiri dari area perumahan dan pusat bisnis/perkantoran di sisi luar yang menghadap ke Ring Road Utara. Fasilitas hunian di Casa Grande terdiri dari 4 *cluster*, yaitu: Valencia, Andalusia, Barcelona dan Catalonia (Damai Putra Group, 2020). Perumahan ini dilengkapi dengan fasilitas olah raga dan rekreasi yang berupa *Clubhouse*, kolam renang, lapangan badminton dan kolam renang indoor, *convention center*, *wedding hall*, *tennis court* dan *mini café* (Gambar 7).



**Gambar 7. Fasilitas rekreasi dan olah raga Perumahan Casa Grande**

Sumber:

<https://goo.gl/maps/zgAS2yDWsBFSkMWB7>, diakses Oktober 2020

Fasilitas rekreatif tersebut disediakan bagi penghuni Perumahan Casa Grande, namun dapat juga diakses oleh orang luar/tamu dengan cara mendaftar sebagai *member* atau anggota. Pembayaran keanggotaan dilakukan setiap bulan. Sarana yang bisa diakses oleh warga non-penghuni terutama adalah kolam renang, *club house* dan *gym*.

### Pola Ruang

Masa bangunan di Perumahan Casa Grande diatur dengan pola linier dan dikelompokkan ke dalam *cluster* sesuai dengan tipe bangunannya. Ditinjau dari kepadatan bangunan, Perumahan Casa Grande memiliki ruang terbuka yang cukup besar yang berupa jalan lingkungan dan ruang terbuka hijau (Gambar 7). Akses masuk dan keluar terletak di sisi selatan menghadap ke Ring Road Utara. Akses masuk ini menghubungkan area pusat bisnis/perkantoran dengan lingkungan perumahan dan pusat fasilitas publik yang disediakan bagi penghuni perumahan.



**Gambar 8. Figure ground Perumahan Casa Grande**

Sumber:

<https://goo.gl/maps/REvWxL8PoQcu2WEU9>, diolah oleh penulis, 2020

Orientasi Perumahan Casa Grande dipusatkan pada fasilitas publik *clubhouse* dan pendukungnya.



**Gambar 9. Master plan Casa Grande**

Sumber:

<https://mohtarproperti.wordpress.com/perumahan-casa-grande/>, diakses Oktober 2020

Gambar 9 menunjukkan pola ruang Perumahan Casa Grande yang dibentuk oleh bangunan hunian, fasilitas publik, dan dihubungkan dengan jalan lingkungan. Bentuk dan dimensi bangunan fasilitas publik yang berbeda dengan rumah tinggal memudahkan orang untuk mengenali fasilitas tersebut. Hunian dikelompokkan ke dalam 4 *cluster* yang berbentuk pulau-pulau dan dipisahkan dengan jalan lingkungan.

### **Ruang Terbuka Hijau dan Street Furniture**

Ruang terbuka hijau di Perumahan Casa Grande terdiri dari taman di simpul-simpul jalan dan di pusat fasilitas publik, serta ruang hijau yang ditanami pohon palem di sepanjang jalan lingkungan dan di depan rumah (Gambar 10).



**Gambar 10. Ruang terbuka hijau di Casa Grande**

Sumber: Dokumentasi penulis, 2019

Lampu jalan diletakkan di sepanjang jalan yang menjadi akses utama perumahan. Lampu jalan ini berfungsi sebagai penerangan pada malam hari. Desain *street furniture* yang unik memperkuat kesan eksklusif Perumahan Casa Grande. Selain lampu jalan, di bagian tengah pembatas jalan lingkungan ditanami beragam vegetasi yang berfungsi sebagai peneduh (Gambar 11).



**Gambar 11. Lampu jalan dan vegetasi**

Sumber: Dokumentasi penulis, 2020

### **Fasilitas Keamanan Lingkungan**

Keamanan merupakan aspek penting dalam Perumahan Casa Grande. Sebagai lingkungan hunian yang aman, perumahan ini dilengkapi dengan pos keamanan yang terdapat di pintu gerbang (Gambar 12). Pos ini dijaga oleh petugas keamanan setiap hari selama 24 jam. Selain itu, penjagaan keamanan juga dilakukan dengan pengawasan melalui kamera CCTV. Perlengkapan ini dipergunakan untuk memantau aktivitas keluar masuk penghuni Casa Grande dan untuk

menjaga keamanan di dalam perumahan.



**Gambar 12. Pos pengamanan dan CCTV 24 jam Perumahan Casa Grande**

Sumber:

<https://goo.gl/maps/UnREtDaG7T5zAvN48>, diakses Oktober 2020

Elemen fisik utama pembentuk *gated community* adalah pagar pembatas antara Perumahan Casa Grande dengan lingkungan di sekitarnya. Pagar pembatas ini merupakan jaminan keamanan yang diberikan oleh pengembang kepada penghuni perumahan. Pagar keliling ini berwujud dinding tembok yang berukuran sekitar 4-5 meter (Gambar 13). Tingginya pagar yang menutup rapat seluruh kompleks Perumahan Casa Grande menjadi pembatas visual yang tegas antara penghuni di dalam perumahan dengan warga di sekitarnya.



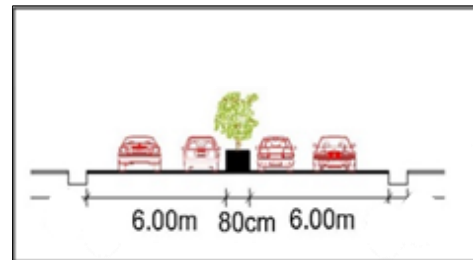
**Gambar 13. Pagar pembatas perumahan**

Sumber: Dokumentasi penulis, 2020

### Akses Perumahan Casa Grande

Jalan utama di Perumahan Casa Grande dibagi menjadi dua, yaitu jalan sisi Barat yang digunakan sebagai akses

masuk menuju perumahan, dan jalan sisi timur yang digunakan sebagai akses keluar dari perumahan. Jalan-jalan di dalam Perumahan Casa Grande, termasuk jalan menuju *cluster* hunian, memiliki lebar sekitar  $\pm 6$  meter (Gambar 14).



**Gambar 14. Potongan jalan utama**

Sumber: Dokumentasi penulis, 2020

Akses menuju area Casa Grande dapat dicapai melalui Ring Road Utara (Gambar 15). Pada bagian muka terdapat deretan ruang usaha/perkantoran yang menghadap langsung ke Ring Road Utara. Di tengah deretan ruang usaha tersebut terdapat pintu gerbang menuju ke perumahan Casa Grande. Posisi area perumahan Casa Grande yang berada di tepi Ring Road tersebut mempermudah akses menuju perumahan.



**Gambar 15. Akses masuk dari Ring Road Utara**

Sumber: Dokumentasi penulis, 2020

### Pola Interaksi Sosial

Hasil observasi lapangan melalui pengamatan langsung terhadap relasi sosial antara penghuni perumahan dengan penduduk asli di sekitarnya menunjukkan bahwa belum ada

interaksi sosial yang intensif antara kedua pihak. Salah satu temuan menarik yang didapatkan dari wawancara dengan salah satu penduduk asli di luar Perumahan Casa Grande, yaitu bahwa interaksi penghuni perumahan dengan Ketua RT hanya sebatas keperluan administrasi, seperti mengubah domisili pada KTP untuk menjadi penduduk setempat. Minimnya interaksi sosial antara penghuni Casa Grande dengan penduduk di sekitarnya diilustrasikan seperti pada Gambar 16 berikut.



**Gambar 16. Bagan intensitas interaksi sosial penghuni Casa Grande dengan warga sekitar**

Sumber: Analisis penulis, 2020

### Karakteristik Penghuni

Penghuni perumahan Casa Grande merupakan kelompok masyarakat berpenghasilan menengah atas. Hal ini dapat dilihat dari beberapa pekerjaan atau jabatan penghuni Perumahan Casa Grande yang terdiri dari pejabat atau anak pejabat serta pengusaha besar. Kelas ekonomi penghuni tersebut juga dapat dicerminkan melalui harga rumah mulai dari 3 milyar rupiah. Harga rumah tersebut tidak terjangkau oleh kelompok masyarakat ekonomi bawah.

### Usaha Kuliner sebagai Sarana Interaksi Sosial

Untuk memahami karakteristik dan pola interaksi sosial penghuni Casa Grande dilakukan pendekatan ekonomi, yaitu melalui interaksi bisnis dengan pedagang/pengusaha kuliner/nasi tumpeng di Casa Grande. Pengusaha nasi tumpeng ini merupakan penghuni Perumahan Casa Grande yang memanfaatkan rumahnya sebagai ruang usaha. Usaha nasi tumpeng ini dipasarkan melalui media *online*, sehingga pembeli tidak harus datang ke lokasi. Meski demikian, pembeli juga dapat datang ke warung/rumah penjual nasi tumpeng untuk mengambil pesannya. Peneliti melihat hal ini sebagai peluang untuk dapat masuk ke area perumahan dan mendapatkan informasi secara langsung dari penghuni perumahan.



**Gambar 17. Pemanfaatan rumah sebagai ruang usaha (Pak Andi)**

Sumber: Dokumentasi penulis, 2020

Seperti terlihat pada Gambar 17, pemilik usaha (Pak Andi) menjalankan usahanya di area garasi di depan rumahnya. Mengamati aktivitas bisnis kuliner yang terjadi, dapat disebutkan bahwa usaha kuliner ini membuka peluang terjadinya interaksi sosial antara penghuni Casa Grande dengan masyarakat umum di luar perumahan.

Akses interaksi tersebut dipermudah dengan media *online* sebagai penghubung antara pembeli dan penjual.

Hasil wawancara dengan Pak Andi menunjukkan bahwa relasi sosial antara penghuni perumahan dengan warga sekitar hampir tidak pernah terjadi. Bahkan pada masa sebelumnya, relasi sosial antar penghuni di dalam perumahan hampir tidak ada. Namun pada dua tahun terakhir terjadi komunikasi yang lebih intens antar sesama penghuni yang dilakukan melalui media sosial atau grup Whatsapp. Adanya komunikasi melalui grup Whatsapp tersebut memicu terjadinya interaksi sosial yang lebih tinggi intensitasnya. Melalui grup Whatsapp, para penghuni saling berbagi informasi terkait dengan keseharian di lingkungan Perumahan Casa Grande.

Pada masa sebelum terbentuk grup Whatsapp, partisipasi penghuni dalam kegiatan komunitas sangat rendah. Sebagai contoh, pada saat perayaan hari kemerdekaan tanggal 17 Agustus, warga Casa Grande hadir hanya sekedar untuk memperlihatkan diri atau memenuhi formalitas kehadiran, dan sesudahnya segera meninggalkan acara. Namun, adanya grup Whatsapp dan komunikasi yang intens antar penghuni dapat meningkatkan partisipasi warga perumahan dalam kegiatan-kegiatan komunitas.

Sebagaimana interaksi antara penghuni dengan penduduk di luar perumahan, interaksi sosial antar penghuni di dalam perumahan diperkuat oleh media sosial. Pada kasus ini, konsep Shawish (2015: 67-79) tentang "*the others*" dan Roitman (2010) tentang "*otherness*" yang dibatasi oleh gerbang sebagai pemisah kelas masyarakat diruntuhkan

oleh eksistensi media sosial *online* yang menjadi penghubung antar kelompok sosial tersebut.

### **Seleksi Tamu dan Pengawasan**

Hasil observasi lapangan menunjukkan adanya kecenderungan seleksi terhadap pengunjung perumahan. Seleksi tersebut dilakukan melalui jenis sarana transportasi yang dipergunakan oleh pengunjung/non-penghuni. Bagi pengunjung yang menggunakan kendaraan roda dua akan lebih mengalami kesulitan dibandingkan dengan pengunjung yang mengendarai mobil. Seperti halnya yang dialami oleh peneliti, ketika memasuki perumahan dengan kendaraan roda dua, petugas keamanan memberikan pertanyaan yang sangat detail terkait dengan identitas dan tujuan memasuki perumahan. Sedangkan, pengunjung yang mengendarai mobil akan dengan mudah mengakses area perumahan.

Sistem seleksi pengunjung Perumahan Casa Grande melalui jenis sarana transportasi merupakan bagian dari klasifikasi sosial berdasarkan kelas. Berdasarkan pengamatan di lapangan, dapat disebutkan bahwa pengendara sepeda motor dianggap sebagai golongan masyarakat bawah yang mungkin berpotensi menimbulkan risiko atau bahaya yang lebih tinggi daripada pengendara mobil/kendaraan roda empat. Hal ini terlihat dari ketatnya kontrol terhadap pengendara sepeda motor yang memasuki kawasan Casa Grande dibandingkan pengawasan terhadap pengendara mobil. Pengalaman ini sejalan dengan gagasan Roitman (2010) tentang "*the otherness*" sebagai bahaya bagi komunitas di dalam pagar perumahan lebih berdampak pada pengendara sepeda motor yang dianggap lebih rendah kelas ekonominya.

**Konsep “The Others” (Shawish, 2015: 67-79) pada Gated Community Casa Grande**

Keberadaan pintu gerbang sebagai akses masuk dan keluar Perumahan Casa Grande mencerminkan pemisahan kelompok masyarakat, yaitu penghuni di dalam dan di luar dinding pagar. Pemisahan (*separation*) kelompok masyarakat melalui pemasangan pintu gerbang yang dijaga oleh petugas keamanan selama 24 jam berpotensi mengakibatkan terjadinya *segregation* atau pemisahan kelompok masyarakat menurut kelas superior – inferior. Hal ini sejalan dengan prinsip *gated community* menurut Rafiemanzelat (2016: 671-676).

Konsep “*the others*” di Perumahan Casa Grande diperkuat oleh dinding tembok setinggi 4-5 meter sebagai pagar keliling perumahan. Pagar keliling tersebut memisahkan ruang di dalam dan di luar pagar beserta penghuninya. Interaksi penghuni di dalam pagar dan penduduk lokal di luar pagar tidak terjadi dalam kehidupan sehari-hari. Penghuni di dalam pagar perumahan menjadi kelompok warga yang eksklusif yang hanya berinteraksi dengan sesama penghuni di dalam perumahan. Itu pun terjadi setelah berkembang media sosial termasuk grup Whatsapp yang menghubungkan sesama penghuni perumahan.

Sosial media dan aktivitas ekonomi menjadi sarana untuk memperlunak ketegangan relasi sosial antara penghuni dan non-penghuni. Interaksi jual-beli yang terjadi antara penghuni di dalam perumahan dengan orang luar membuka akses masuk ke dalam perumahan dan peluang untuk terjadinya interaksi sosial. Dengan demikian konsep “*the others*” bergeser sebagai relasi mitra yang bersifat mutualisme.

**Kategori Gated Community (Blakely dan Snyder, 1999) di Casa Grande**

Tiga kategori *gated community* menurut Blakely dan Snyder 1999 ditunjukkan seperti pada Tabel 1 berikut ini.

**Tabel 1. Elemen Gated Community di Casa Grande**

<i>Lifestyle</i>	<i>Prestige</i>	<i>Security zone community</i>
Fasilitas olahraga dan rekreasi	Komunitas homogen	Gerbang
Sistem <i>member</i>	Gaya arsitektur	Petugas keamanan
	Rumah tanpa pagar	CCTV
	Pola <i>cluster</i>	Pagar tembok
	Infrastruktur <i>underground</i>	

Sumber: Analisis penulis, 2020

Seperti terlihat pada Tabel 1, *gated community* Casa Grande dibentuk oleh tiga kriteria yaitu *lifestyle*, *prestige* dan *security zone community*. *Lifestyle* ditunjukkan melalui penyediaan fasilitas olahraga dan rekreasi serta sistem *member* untuk mengakses fasilitas tersebut. *Prestige* dicerminkan melalui komunitas homogen dengan kelas ekonomi yang setara, gaya arsitektur dari bangunan dan fasilitas pendukungnya, konsep rumah tanpa pagar, pola *cluster* dan infrastruktur di bawah tanah yang menciptakan lingkungan yang nyaman. *Security zone community* terlihat melalui gerbang dengan penjagaan petugas keamanan, pantauan kamera CCTV, serta pagar yang mengelilingi perumahan.

**Dampak Sosial dari Gated Community (Roitman, 2010) di Casa Grande**

Penilaian terhadap dampak sosial dari *gated community* di Casa Grande ditinjau dari tiga aspek, yaitu:

- 1) Dorongan ketegangan sosial yang muncul dapat dilihat pada Gambar 13 yang menunjukkan pagar sisi timur Casa Grande dibuat cukup

tinggi dan polos sehingga tidak ada komunikasi visual antara di dalam dan di luar pagar. Dengan begitu yang di luar pagar tidak bisa melihat langsung kedalam perumahan. Potensi ketegangan sosial antara penghuni di dalam Casa Grande dengan penduduk lokal juga muncul akibat absennya interaksi sosial antar kedua pihak dalam keseharian. Interaksi yang bersifat administratif menunjukkan kualitas relasi sosial yang rendah antar kedua pihak. Perbedaan kualitas lingkungan hunian yang mencolok berpotensi menimbulkan kesenjangan sosial antara penghuni perumahan dan penduduk lokal.

- 2) Penjabaran “yang lain” atau “*otherness*” sebagai bahaya. Pihak “yang lain” atau “*otherness*” dianggap sebagai kelompok masyarakat asing yang berisiko menimbulkan bahaya. Prinsip ini ditunjukkan melalui sistem keamanan dan seleksi pengunjung non-penghuni yang memasuki area perumahan. Namun demikian, prinsip “*otherness*” (dalam hal ini adalah warga sekitar), berdasarkan fakta, mereka menganggap partisipasi dari warga yang berada di dalam pagar hanya sebatas keperluan urusan administratif, dan partisipasinya juga berupa sumbangan pada perayaan 17 Agustus tetapi tidak hadir/bergabung dalam perayaan dengan warga di luar pagar (warga sekitar).
- 3) Dorongan segregasi sosial perkotaan. Segregasi sosial terjadi akibat pengelompokan penghuni perumahan sebagai pihak superior dan penduduk lokal sebagai pihak inferior. Segregasi sosial tidak terhindarkan terjadi pada lingkungan perumahan dengan kualitas yang

kontras dengan permukiman di kampung asli.

## Kesimpulan

Karakteristik fisik Perumahan Casa Grande di Yogyakarta memenuhi kriteria sebagai *gated community* atau komunitas berpagar. Keberadaan Perumahan Casa Grande di Yogyakarta menjawab kebutuhan masyarakat bergaya hidup modern. Kebutuhan akan privasi dan keamanan menjadi prioritas dalam penyediaan sarana prasarana di Perumahan Casa Grande. Namun demikian, kehadiran perumahan berpagar Casa Grande di kawasan Ring Road Utara Yogyakarta tidak menghasilkan interaksi sosial yang baik dengan penduduk lokal, bahkan cenderung menimbulkan kesenjangan sosial yang terlihat melalui perbedaan fisik perumahan yang kontras.

Kesenjangan sosial antara Perumahan Casa Grande dengan kampung di sekitarnya terlihat melalui pembatasan fisik yang berupa pagar tembok yang mengelilingi perumahan. Pagar pembatas ini memisahkan penghuni perumahan dengan penduduk di sekitarnya yang disebut sebagai “yang lain” atau “*the others*”. Pihak “*the others*” dianggap berisiko menimbulkan bahaya, oleh karenanya diperlukan sistem keamanan yang menyeleksi dan mengawasi kehadiran pihak lain ke dalam perumahan. Pemisahan “*the others*” saat ini mengalami perubahan akibat perkembangan teknologi informasi dan relasi sosial yang terbentuk oleh aktivitas ekonomi.

*Gated community* berdampak pada terbentuknya segregasi sosial karena perbedaan kelas sosial dan ekonomi dari penghuni perumahan dan

penduduk setempat. Segregasi sosial di era digital saat ini cenderung mengalami pergeseran dan mengubah interaksi superior – inferior menjadi setara atau interaksi kemitraan.

## Daftar Pustaka

- Direktorat Pemeriksaan dan Penagihan Direktorat Jenderal Pajak. (2013). *Modul pemeriksaan industrial real estate*. Jakarta: Direktorat Pemeriksaan dan Penagihan Direktorat Jenderal Pajak.
- Badan Pusat Statistik Provinsi DIY. (2020, Juni 15). *Penduduk, laju pertumbuhan penduduk, distribusi persentase penduduk, kepadatan penduduk, rasio jenis kelamin penduduk menurut kabupaten/kota di D.I. Yogyakarta, 2000, 2010 dan 2019*.  
<https://yogyakarta.bps.go.id/statistic/2020/06/15/88/penduduk-laju-pertumbuhan-penduduk-distribusi-persentase-penduduk-kepadatan-penduduk-rasio-jenis-kelamin-penduduk-menurut-kabupaten-kota-di-d-i-yogyakarta-2000-2010-dan-2019.html>.
- BAPPEDA DIY. (2017). *Perumahan dan Kawasan Permukiman*. [http://bappeda.jogjaproprov.go.id/data/ku/uu23/data\\_dasar/index/22-perumahan](http://bappeda.jogjaproprov.go.id/data/ku/uu23/data_dasar/index/22-perumahan).
- Blakely, E.J., Snyder, M.G. (1999). *Fortress America: gated community in the United States*. Washington DC: The Brookings Institution.
- Chen, J. (2022, Juli 6). *Real estate: definition, types, how to invest in it*. <https://www.investopedia.com/terms/r/realestate.asp>
- Damai Putra Group. (2020). *Casa Grande: hunian strategis untuk keluarga anda*. <https://www.damaiputra.com/proyek/casa-grande>
- Formula Land. (2015). *Bale Hinggil*. <http://www.formulaland.com/products/4/bale-hinggil.html#prettyPhoto>.
- Hartanto, T. (2016). Gated community studi kasus: perumahan Casa Grande di Yogyakarta. *Jurnal Teknik Sipil dan Arsitektur*, 18 (22).  
<http://ejournal.utp.ac.id/index.php/JTSA/article/view/368>
- Hendrastomo, G. (2012). Potensi konflik di balik munculnya komunitas berpagar (gated community). *Socia: Jurnal Ilmu-ilmu Sosial*, 11 (1), 31-41. DOI <https://doi.org/10.21831/socia.v11i1.3733>
- Kanwar, S. (2022). *Types of real estate*. [https://www.academia.edu/43586055/Types\\_of\\_Real\\_Estate](https://www.academia.edu/43586055/Types_of_Real_Estate)
- Pemerintah Kabupaten Sleman. (2021, April 16). *Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) 2016-2020*. <http://www.slemankab.go.id/category/ekonomi>.
- Rafiemanzelat, R. (2016). Gated communities and sense of community: a review on the social features of gated communities. *International Journal of Civil, Environmental, Structural, Construction and Architectural Engineering*, 10 (5), 671-676.
- Rahardjo, M. (2017). *Studi kasus dalam penelitian kualitatif: konsep dan prosedurnya*. Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim.
- Rapoport, A. (1990). *The meaning of the built environment: a nonverbal communication approach*. Arizona: The University of Arizona Press.
- Roitman, S. (2010). Gated communities: definitions,



- causes and consequences.  
*Proceedings of the Institution of Civil Engineers*, Maret 2010.  
Hal. 31-38.
- Satria, A.N. (2011, November 9). *Gated community sebabkan kesenjangan sosial makin terbuka*.  
<https://ugm.ac.id/id/berita/3814-gated-community-sebabkan-kesenjangan-sosial-makin-terbuka>
- Shawish, A.A. (2015). Evaluating the impact of gated communities on the physical and social fabric of Doha City. *12th International Post Graduate Research Conference (IPGRC15)*. Manchester: 10-12 Juni 2015.  
Hal. 67-79.
- Sugiyono. (2014). *Memahami penelitian kualitatif*. Bandung: Alfabeta.
- Widhyharto, D.S. (2009). Komunitas berpagar: antara inovasi sosial dan ketegangan (studi kasus komunitas berpagar di propinsi D.I. Yogyakarta, Indonesia). *Jurnal Ilmu Sosial dan Ilmu Politik*, 13 (2), 204-230. DOI <https://doi.org/10.22146/jsp.10962>