

PROFILE *GATED-COMMUNITY* DI DENPASAR

Ngakan Putu Sueca ⁽¹⁾ Luh Raka Diana Fitriani ⁽²⁾

⁽¹⁾Laboratorium Perumahan dan Permukiman/Arsitektur/Urban Housing, Jurusan /Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik/Universitas Udayana.

⁽²⁾Alumni Program Magister Arsitektur/Jurusan /Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik/Universitas Udayana.

Abstrak

Sebagai salah satu kota metropolitan di Bali, Denpasar menarik bukan hanya bagi wisatawan tetapi juga bagi investor dan para migran dari berbagai daerah bahkan dunia. Migrasi kedalam yang cukup tinggi menyebabkan Denpasar semakin padat dan sesak. Denpasar telah beraglomerasi dengan berbagai daerah kabupaten di sekitarnya membentuk kawasan metropolitan. Seiring dengan hal ini, berbagai masalah muncul termasuk semakin sulitnya untuk menemukan tempat bermukim yang aman, nyaman, lestari dan berkualitas. Hal ini memunculkan suatu fenomena baru di kota ini dimana tumbuh konsep masyarakat berpintu (*gated-community*). Hal ini menarik untuk dikaji mengapa fenomena ini terjadi dan bagaimana karakteristik *gated-community* di Denpasar.

Penelitian ini merupakan penelitian eksploratif menggunakan pendekatan studi kasus. Data dikumpulkan melalui teknik observasi serta wawancara terstruktur yang kemudian dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat variasi permukiman berpintu di Denpasar, dilihat dari berbagai karakteristiknya. Seperti halnya permukiman berpintu lainnya, privasi, kenyamanan, keamanan, citra eksklusif merupakan beberapa hal utama yang dicari penghuni ketika memilih tinggal pada permukiman sejenis ini.

Kata kunci: *gated-community*, privasi, teritori

Pendahuluan

Sebagai sebuah ibu kota, Denpasar telah berkembang dari sebuah desa berbasis puri menjadi kota metropolitan setelah beraglomerasi dengan daerah-daerah tingkat 2 di sekitarnya. Kepadatan penduduk kota ini sepuluh kali lipat rata-rata nasional. Disamping memiliki potensi ekonomi, hal ini memunculkan berbagai masalah sosial, lingkungan, ekonomi dan budaya. Beberapa indikator menunjukkan bahwa telah terjadi degradasi dalam berbagai sektor. Masalah-masalah tersebut antara lain adalah masalah kriminalitas, pencemaran lingkungan, kelangkaan sumber daya, menurunnya kualitas lingkungan, gesekan sosial lainnya, dsb. Masyarakat semakin sulit menemukan tempat bermukim yang aman, nyaman, lestari dan berkualitas tinggi. Ruang bermukim seperti ini juga semakin mahal. Hal ini telah mendorong munculnya fenomena *gated-community* di kota ini. Hal ini menarik untuk dikaji, mengapa permukiman seperti ini terjadi.

Apa yang melatarbelakangi para penghuni untuk tinggal di daerah seperti itu. Bagaimana karakteristik permukiman berpintu yang ada di Denpasar.

Fenomena *gated-community* telah menjadi tren global, dimana model bermukim eksklusif ini bukan lagi milik negara-negara maju melainkan juga milik masyarakat di negara-negara berkembang termasuk Indonesia. Latar belakang muncul dan bentuk fenomena ini bervariasi menurut waktu dan tempat. Pada abad pertengahan, istana raja-raja di Inggris dikelilingi tembok benteng (Atkinson & Blandy, 2006). Sedangkan penjajah di Indonesia telah memisahkan diri dari penduduk lokal (Leisch, 2002). Sedangkan di Amerika, fenomena ini sebagai bentuk suburbanisasi karena pusat kota telah kehilangan kekuatan dalam hirarki metropolisnya (Blakely dan Snyder, 1997). Di Indonesia sendiri kemunculannya dipicu oleh kebutuhan kelas menengah ke atas terutama

sejak krisis moneter 1997 dengan berbagai dampak sosialnya.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui karakteristik masyarakat berpintu di Denpasar. Apa yang melatarbelakangi munculnya fenomena ini. Disamping itu juga ingin diketahui ciri-ciri fisik dan sosial dari masyarakat ini.

Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian eksploratif dengan menggunakan pendekatan studi kasus. Kasus-kasus dipilih secara *purposive*. Pendekatan ini dilakukan karena tidak mudah untuk masuk kedalam komunitas seperti ini. Data dikumpulkan menggunakan berbagai teknik antara lain teknik observasi, dan kuesioner. Teknik terakhir ini juga dipilih mengingat bahwa para penghuni umumnya memiliki waktu terbatas untuk diwawancarai langsung. Dengan demikian diharapkan bahwa data dapat dikumpulkan secara lebih efisien tanpa mengganggu waktu responden. Pengumpulan data juga dilengkapi dengan teknik wawancara mendalam. Analisis dilakukan secara kualitatif.

Analisis dan Interpretasi

Pembangunan dan reformasi dibidang ekonomi serta giat pembangunan kepariwisataan Bali telah memunculkan kelas menengah baru. Krisis moneter 1997 juga memicu migrasi kelas menengah Jawa dan daerah Indonesia lainnya ke Bali untuk mencari 'suaka' tempat berlindung yang lebih aman dari kekacauan sosial waktu itu. Bali dianggap memiliki iklim kondusif bagi masyarakat yang menjunjung tinggi asas keberagaman.

Dalam satu dekade terakhir, telah berkembang pesat model perumahan berpintu di kota Denpasar. Hal ini merupakan suatu fenomena baru di Bali. Pengadaan perumahan pada awal pembangunan tidak ada yang mengembangkan konsep ini. Dari lima kasus yang diamati, ternyata model komunitas berpintu ini terus bertambah dengan variasi luas lahan dan jumlah kavling ataupun unit rumah. Meskipun skalanya tidak sebesar di negara-negara maju (kecuali

komunitas berpintu Teras Ayung), model ini sepertinya akan menjadi tren pada waktu mendatang.

Permukiman masyarakat berpintu di Denpasar tersebar di beberapa wilayah terutama di daerah suburban. Latar belakang munculnya dari permukiman ini adalah adanya *supply* dan *demand*. Dari segi *demand*, munculnya masyarakat kelas menengah mengharapkan suatu tempat hunian yang dapat menjamin kenyamanan, privasi, keamanan dan kualitas lingkungan prima di tengah berbagai permasalahan kota yang semakin tidak bersahabat. Sedangkan dari sisi *supply*, para pengembang properti di Bali melihat tren ini dan mencoba menawarkan tempat hunian eksklusif dengan berbagai skema. Hal ini tidak lepas dari keterbatasan pemerintah didalam menyediakan perumahan yang layak bagi masyarakat yang membutuhkannya. Komunitas berpintu di Denpasar bervariasi dalam berbagai hal seperti luas lahan, besaran kavling, manajemen, ketersediaan fasilitas, gaya bangunan, dan karakteristik penghuni (lihat tabel berikut).

Secara umum, komunitas berpintu di Denpasar memiliki ciri-ciri umum antara lain adalah: adanya akses terkontrol untuk masuk ke lokasi yang dijaga selama hampir 24 jam sehari; permukiman dipagari tembok keliling (± 3 m); kavling cukup luas; tersedianya fasilitas umum seperti kolam renang, *club house*, taman bermain, lapangan olah raga, *sport centre*; adanya manajemen pengelola perumahan; eksklusif; privasi tinggi; dan kualitas lingkungan terjaga. Hal ini tidak jauh berbeda dari apa yang berkembang di negara-negara lain dimana esensinya adalah kontrol yang ketat terhadap akses publik ke lingkungan komunitas ini.

Ciri	Teras Ayung	By Pass Garden	Hayam Wuruk Residence	Soputan Surya Residence
Luas lahan	10 Ha	1,6 Ha	1,7 Ha	0,28 Ha
Kavling	250 M2	300 M2	200	100
Luas bangun min	300 M2	300 M2	178 M2	130 M2
Jml unit	200	31	36	14
Fasilitas	Sport club	Kolam renang, kid's zone	Club house	Kid's play ground
Jalan	12 M	10 M	8 M	7 M
Tembok	3,5 M	3,5 M	3,5 M	3,5 M

Seperti *counterpart*-nya di banyak negara, para penghuni ini menginginkan suatu lingkungan bermukim yang menjamin keamanan, privasi dan kenyamanan, meskipun mereka harus membayar mahal. Para warga kelas menengah atas kota ini ingin menikmati suasana rumah dan lingkungan yang berkualitas. Fakta menunjukkan bahwa angka kriminalitas pada permukiman ini hampir nol dan penghuni mendapatkan kualitas hidup yang diinginkannya. Ini dijamin oleh para pengembang dan manajemen yang mengelola perumahan sejenis. Pertanyaannya adalah apakah harga mahal yang dibayar masyarakat ini pantas ditengah absennya sektor publik didalam menjamin kebutuhan dasar akan privasi, rasa aman dan tempat bermukim yang nyaman? Bagaimana dengan mereka yang terpinggirkan yang tidak mampu membayar kenyamanan itu?

Hal yang paling menonjol dari kualitas lingkungan perumahan ini adalah privasi dan mutu lingkungan. Privasi terutama diperoleh dengan beberapa mekanisme. Pertama, akses keluar masuk umumnya terkontrol selama 24 jam sehari. Kedua, perumahan ini dibatasi pagar setinggi lebih dari 3 M sehingga terjamin dari segi privasi visual maupun suara. Dengan kondisi teritori seperti itu, penghuni dapat menikmati kenyamanan yang prima. Ketiga, penataan bangunan sedemikian rupa sehingga penghuni terjamin dari gangguan tetangga.

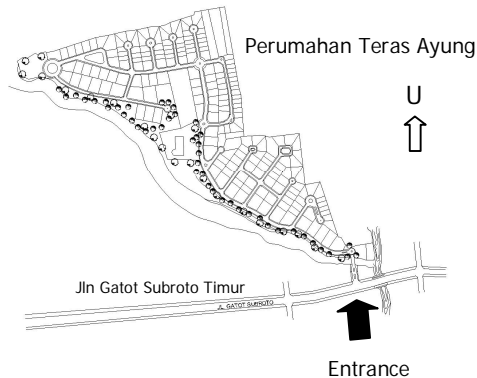
Sedangkan kualitas fisik lingkungan terjaga dengan baik, baik kebersihan, kesegaran,

suasana, *landscape*, perwajahan bangunan dan rona lingkungan. Pengembang merencanakan kualitas lingkungan sejak awal termasuk pengelolaan pasca konstruksi. Aturan-aturan dibuat dan telah menjadi kesepakatan antara pengembang dan penghuni, baik dalam membangun, menempati, dan merawat rumah serta lingkungan. Ada kalanya pengembang menetapkan kriteria tertentu untuk calon penghuni. Ini semua menjamin perumahan ini tetap terjaga kualitas fisiknya.

Apabila di banyak negara fenomena *gated-community* ada yang terkait dengan fenomena eksklusif sosial (Loewen, 2009), maka hal ini sepertinya tidak terjadi di Denpasar. Meskipun penghuni terasa sangat menjaga privasinya, namun ini bukanlah untuk tidak menerima kelompok sosial tertentu yang ada di masyarakat. Tidak ada stigma negatif terhadap ras atau kelompok tertentu didalam masyarakat. Mereka hanya menginginkan kenyamanan tinggi untuk ruang kehidupannya. Setiap orang berhak untuk tinggal asalkan mampu memenuhi syarat yang ditetapkan pengembang.

Bagi penghuni nampaknya rumah bukan lagi sekedar tempat bernaung melainkan sebagai simbol diri dan keluarga. Perumahan jenis ini menawarkan kemewahan, eksklusivitas tersendiri yang memiliki citra kemapanan, harga diri dan prestis. Disamping itu, rumah ini juga memiliki nilai investasi yang tinggi. Akan tetapi istilah untuk kelompok masyarakat yang tinggal di sini sebagai sebuah komunitas mungkin perlu dipahami konteksnya. Hal ini mengingat bahwa ikatan penghuni tidaklah seerat sebuah komunitas tradisional atau masyarakat di luar komunitas berpintu. Mereka mungkin lebih tepat dianggap sebagai sebuah kelompok penghuni perumahan yang menikmati privasi di balik tembok. Mungkin ini merupakan perwujudan dari semakin mudarnya komunalitas masyarakat kota Denpasar yang kontras dengan meningkatkan individualisme. Manzi & Bowers (2005) memilih menggunakan istilah *gated residential development* dilihat dari segi bobot sosial.

Apakah ini merupakan solusi bagi masyarakat kota yang semakin padat dan sesak dimana menjadi penting untuk menjaga teritori untuk mendapatkan privasi optimal? Secara psikologis, kota memberikan tekanan yang amat berat. Berbagai permasalahan kota menjadi sumber stres. Dapat dikatakan bahwa tinggal di dalam komunitas berpintu dapat menjadi solusi alternatif terutama bagi masyarakat kelas menengah atas.



Apakah secara moral adil dan benar, hidup mewah di tengah masyarakat yang masih melarat dimana Di Denpasar sendiri dua puluh persen lebih masyarakat belum memiliki rumah. Peran privat memang tidak diragukan didalam usaha untuk menyediakan rumah bagi rakyat terutama golongan menengah ke atas, karena hampir mustahil membangun rumah murah bagi golongan tidak mampu di kota ini terkait dengan biaya produksi yang sangat tinggi. Lalu siapa yang harus berperan? Pemerintah di satu sisi tidak memiliki skenario, program (jangka panjang, menengah dan pendek) yang nyata untuk mengisi kesenjangan didalam pemenuhan kebutuhan akan rumah layak bagi. Oleh karena itu, kesenjangan ini akan tetap berlanjut dan fenomena *gated-community* akan mungkin bertambah subur dalam beberapa waktu mendatang.

Kesimpulan

Tumbuhnya *komunitas berpintu* di kota Denpasar merupakan fenomena baru yang nampaknya akan terus berkembang di kemudian hari. Faktor yang menyebabkannya dapat dilihat dari sisi *supply* maupun *demand*. Karakteristik

permukiman ini bervariasi, baik dilihat dari segi luas areal, kavling, jumlah unit, fasilitas, serta berbagai ciri lainnya. Namun pada umumnya, lokasi komunitas ini adalah pada daerah suburban. Komunitas ini menikmati suatu lingkungan dengan privasi yang sangat terjamin, kualitas fisik yang prima dan terjaga di balik tembok tinggi. Kasus penelitian ini masih minim. Nampaknya fenomena ini perlu dikaji lebih dalam terutama dalam hal dampaknya terhadap perkembangan kota Denpasar di masa depan.

Daftar Pustaka

- Atkinson, R. and Blandy, S. (2005) Introduction: international perspectives on the new enclavism and the rise of gated communities, *Housing Studies*, 20(2): 177-186.
- Azis, R. F. 2008. Fenomena Gated Community di Perkotaan, Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Indonesia, Depok.
- Duren, N. R. L. 2009. Urban Planning and State Reform From Industrial Suburbs to Gated Communities. *Journal of Planning Education and Research*. (28): 310-322
- Jones, P. Et al. 2003. Gated Residential Development in the UK. *Management Reseach News*. 26 (12): 12-19.
- Loewen, J. W. 2009. Sundown Towns and Counties Racial Exclusion in the South. Southern Culture. Spring.
- Manzi, T. and Bowers, B.S. (2005) Gated communities as club goods: segregation or social cohesion?, *Housing Studies*, 20(2): 345-359
- Mattar, N. A. 2008. Beyond gated communities? Detachment and concentration in networked nodes of affluence in the city of Beirut. *Urban Design International*. (13): 263-271.
- Pow, C. P. 2006. Gated Community, Territoriality, and the Politic of Goog Life in (Post) Socialist Shanghai. Unpublished PhD. Thesis. University of California: Los Angeles.
- Pow, C. P. 2007. Securing the 'Civilised' Enclaves: Gated Communities and the Moral Geographies of Exclusion in (Post-)socialist Shanghai. *Urban Studies*. 44 (8): 1539-1558.
- Sheinbaum, D. 2008. Gated communities in Mexico City: an historical Perspective. *Urban Design International*. (13): 241-252.
- Xu, M. & Zhen Yang, Z. 2008. Theoretical debate on gated communities: genesis, controversies, and the way forward. *Urban Design International*. (13): 213-226