

# Tipologi Perumahan Gated Community di Kota Medan

Angela C. Tampubolon<sup>(1)</sup>, Dwira N. Aulia<sup>(2)</sup>

<sup>(1)</sup> Program Studi Magister Arsitektur, SAPPK, Institut Teknologi Bandung.

<sup>(2)</sup> Kelompok Keahlian Perkotaan dan Permukiman, Departemen Arsitektur, Universitas Sumatera Utara.

---

## Abstrak

Berkurangnya perasaan aman, munculnya batas-batas lingkungan, dan munculnya keinginan untuk membentuk kelompok eksklusif di lingkungan hunian dapat memicu tumbuhnya komunitas berpagar (*gated community*). Di dalam *gated community* terdapat fasilitas hunian seperti tersedianya sarana dan prasarana, keamanan, pagar pembatas, dan tingkatan pendapatan tertentu yang menjadi ciri-ciri dari lingkungan hunian ini. Komunitas berpagar ini mulai ditemukan di Kota Medan. Perumahan Taman Setia Budi Indah, Perumahan Bumi Asri dan Perumahan Cemara Asri merupakan contoh perumahan yang dikenal di Kota Medan. Ketiga perumahan ini menjadi studi banding untuk melihat tipologi perumahan dari *gated community* di Kota Medan lewat pengamatan di lapangan.

**Kata-kunci** : *gated community*, Kota Medan, tipologi perumahan

---

## Pengantar

Komunitas berpagar (*gated community*) adalah kawasan permukiman dengan akses terbatas yang membuat ruang publik menjadi privat. Akses dikendalikan oleh pembatas fisik, dinding atau pagar, dan gerbang atau penjaga pintu masuk. Komunitas berpagar mencakup pembangunan perumahan baru dan daerah permukiman lama yang dikelilingi oleh barikade dan pagar. Hal ini menggambarkan sebuah fenomena yang berbeda dari apartemen atau kondominium dengan sistem keamanan atau penjaga pintu yang membatasi bahwa akses publik hanya untuk lobi atau koridor dalam bangunan. Masyarakat berpagar menghalangi akses publik seperti jalan, trotoar, taman, ruang terbuka, dan ruang bermain - semua sumber daya yang sebelumnya terbuka untuk umum dan dapat diakses oleh semua warga suatu daerah (Blake & Snyder, 1998).

Menurut Blake & Snyder (1997), Komunitas berpagar dapat diklasifikasikan dalam tiga kategori utama berdasarkan motivasi utama penghuni. Kategori pertama adalah komunitas gaya hidup, di mana terdapat gerbang keamanan dan terdapat pemisahan antara kegiatan rekreasi dan fasilitas di dalam. Hal ini men-

cakup komunitas pensiun dan pembangunan fasilitas rekreasi golf dan klub. Kategori kedua adalah komunitas elit, di mana gerbang melambangkan perbedaan dan prestise dan keduanya menciptakan dan mengamankan tingkatan sosial tertentu. Hal ini mencakup kumpulan orang kaya dan terkenal; pembangunan untuk yang sangat makmur; dan pembangunan rumah eksekutif untuk kelas menengah. Kedua kategori tersebut adalah contoh klasifikasi yang didorong oleh keinginan untuk berinvestasi dan mengendalikan masa depan lewat rancangan yang terukur untuk memaksimalkan kehidupan internal penghuninya. Tujuan lainnya juga membuat komunitas yang artifisial, homogen, di mana keamanan fisik dan keamanan sosial ditingkatkan karena adanya persamaan dan akses yang dapat dikendalikan.

Kategori ketiga adalah komunitas zona keamanan, di mana rasa takut akan kejahatan dan faktor orang luar adalah motivasi utama untuk membuat pertahanan. Lingkungan ini memasang gerbang atau barikade. Kategori ini mencakup perumahan dalam kota, di mana gerbang berfungsi melindungi properti dan nilai properti dan terkadang membentengi kejahatan di sekitarnya ; perumahan di pinggiran kota, di mana gerbang menjadikan kota menjadi ka-

wasan yang tenang ; dan barikade jalan di mana jalan-jalan diblokir untuk dapat mengurangi akses dan mencegah orang luar. Warga memiliki kendali atas lingkungan mereka dan agar tidak ada perubahan kondisi. Dengan menandai dan membatasi akses, tempat-tempat ini sering mencoba membangun dan memperkuat perasaan dan fungsi masyarakatnya (Blake & Snyder, 1997).

Sejarah tata letak perumahan meliputi berbagai macam struktur blok permukiman, dan keberhasilannya menunjukkan bahwa penghuni bahagia bisa hidup di berbagai perumahan dengan pengaturan tertentu asalkan rumah yang dibangun dengan baik, masyarakatnya stabil dan lingkungan perumahan dikelola dengan baik (Biddulph, 2007). Struktur blok permukiman juga memiliki variasi. Namun blok keliling (*periphery blok*) untuk berbagai konteks sebagai akibat dari pengaruh publikasi *Responsive Environment* (Bentley *et al*, 1985 ; Biddulph, 2007).

### Metode

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif (Creswell, 2008), yang bersifat deskriptif (Groat & Wang, 2002). Deskriptif digunakan untuk memaparkan suatu gejala, peristiwa, atau kejadian yang sedang berlangsung. Penelitian ini memusatkan perhatian kepada masalah-masalah aktual sebagaimana adanya pada saat penelitian berlangsung dan tidak ada perlakuan khusus.

#### Metode Pengumpulan Data

Penelitian deskriptif ini bertujuan untuk mendapatkan tipologi *gated community* dan kontribusinya terhadap pertumbuhan permukiman di kota Medan lewat hasil dari pengumpulan data berupa pengamatan lapangan, survey lapangan, studi banding, dan studi pustaka sebagai landasan teori.

Alasan pemilihan ketiga perumahan tersebut adalah :

- a. Perumahan ini terletak di 2 titik kota Medan, yaitu Perumahan Taman Setia Budi (Tasbi) di Barat, Perumahan Bumi Asri di Barat, dan Perumahan Cemara Asri di Timur,

- b. Merupakan perumahan berskala besar karena total unit mencapai lebih dari 1000 unit,
- c. Perumahan ini memiliki fasilitas-fasilitas pendukung dan aksesibilitas memadai didalamnya.

#### Metode Analisis Data

Analisis data dilakukan secara kualitatif berupa tabel pengamatan dan gambar pendukung lainnya. J. Grant and L. Mittelsteadt (2004) membuat daftar ciri-ciri yang menggambarkan *gated community* dari segi fisik, ekonomi, sosial, dan simbolik. Dalam tulisan ini, batasan pengamatan lapangan dilihat dari segi fisik.

**Tabel 1.** Contoh ciri-ciri *Gated community* secara fisik oleh J. Grant & L. Mittelsteadt (2004).

Ciri-ciri	Secara Fisik
Kriteria keamanan	<i>Karakter pembatas</i>
	Dinding
	Pagar rendah, rantai, jangkar
	Stasiun penjaga tiruan
	Pagar vegetasi
	Gerbang berpintu
	<i>Karakter keamanan</i>
Sarana prasarana	Penjaga 24/7
	Pintu masuk otomatis
	Jalan privat
	Ruang terbuka
	Fasilitas institusional

Hasil pengumpulan data-data tersebut kemudian dianalisa berdasarkan pengelompokan, yaitu:

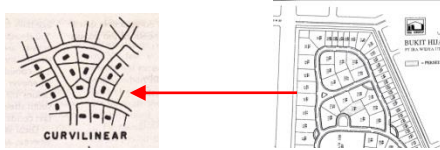
- (1) Berdasarkan skala perumahan,
- (2) Berdasarkan lokasi perumahan,
- (3) Berdasarkan karakteristik sosial,
- (4) Berdasarkan jenis pengamanan rumah.

#### Analisis dan Interpretasi

- (1) Berdasarkan skala perumahan

Pada umumnya ketiga perumahan menggunakan morfologi perumahan dengan pola *grid*, baik *grid typical* seperti pada perumahan Cemara Asri dengan peletakan RTH di tengah perumahannya atau pun modified *grid* seperti pada perumahan

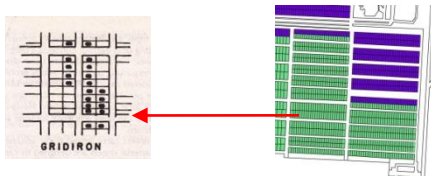
Tasbi dan Bumi Asri. Namun ada perbedaan pada morfologi perumahan BHR yang menggunakan bentuk curvilinear sehingga memiliki nilai yang lebih eksklusif dibanding Tasbi I dan Tasbi II.



Gambar 1. Pola morfologi BHR.



Gambar 2. Pola morfologi Bumi Asri.



Gambar 3. Pola morfologi Cemara Asri

Tabel 2. Sarana dan prasarana masing-masing perumahan yang diteliti.

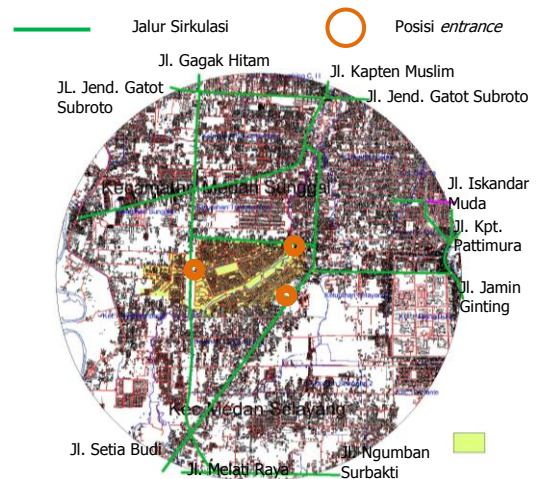
Sarana & prasarana	Tasbi	Bumi Asri	Cemara Asri
Olahraga	Lap. Tenis Lap. Futsal K. Renang Lap. Golf Lap. Bola	Lap. Tenis K. Renang	Lap. Tenis Gor Badminton K. Renang
Pendidikan	Sekolah Al-Musabbihin	-	Chandra Kusuma School
Rekreasi	RTH	RTH	Bird's view RTH
Ibadah	Mesjid Al-Musabbihin Mesjid Al-Amin	Mesjid Al-Muhajirin	Vihara Kwan Im I Vihara Kwan Im II Mesjid
Komersil	Super Swalayan Setia Budi Square	Ruko-ruko	Ruko-ruko
Jalan	Kondisi	Kondisi	Kondisi

Perumahan	baik, memakai paving block, lebar 8 – 12 m.	baik, memakai paving block, lebar 8 – 16 m.	baik, memakai paving block, lebar 8 – 16 m.
Lampu penerangan	Beberapa blok masih belum cukup.	Beberapa blok masih belum cukup.	Cukup tersedia.
Drainase Utilitas	Tersedia PLN, PDAM, PGN, TELKOM	Tersedia PLN, PDAM, PGN, TELKOM	Tersedia PLN, PDAM, PGN, TELKOM
Sampah	Dikelola swasta	Dikelola swasta	Dikelola swasta

Berdasarkan ketiga perumahan yang diamati, dapat disimpulkan bahwa fasilitas menjadi faktor penting dalam menarik peminat untuk membeli rumah di kawasan tersebut dan didukung oleh banyaknya pengguna dari luar perumahan yang ikut menggunakan fasilitas walaupun harus mengeluarkan biaya yang tidak sedikit.

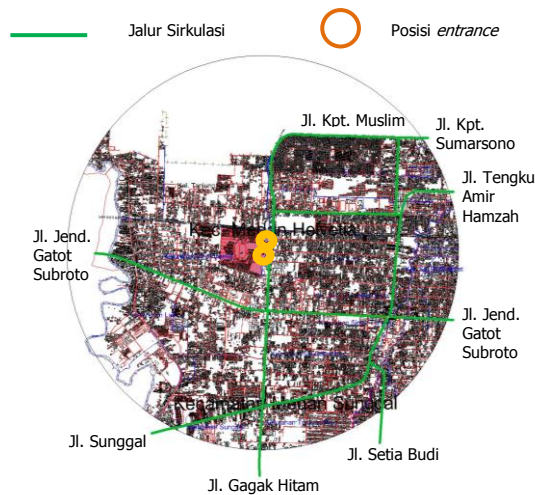
(2) Berdasarkan lokasi perumahan

Pola *gated community* berdasarkan lokasi perumahan dapat diketahui dengan mengamati bagaimana pencapaian ke perumahan tersebut.

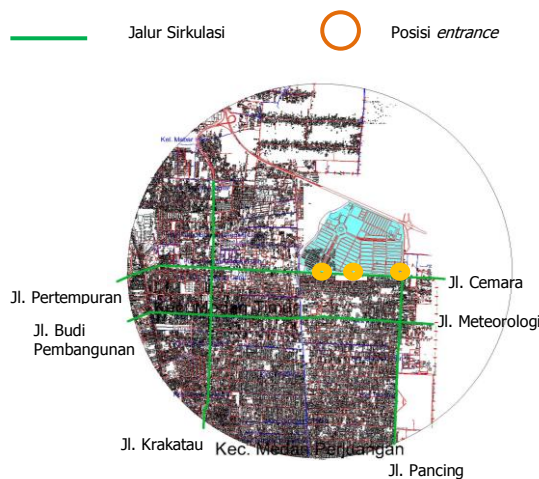


Gambar 4. Pola Pencapaian Perumahan Tasbi.

Tipologi Perumahan *Gated Community* di Kota Medan



**Gambar 5.** Pola Pencapaian Perumahan Bumi Asri.



**Gambar 6.** Pola Pencapaian Perumahan Cemara Asri.

Dari peta sirkulasi di atas diperoleh data seperti pada tabel berikut ini.

**Tabel 3.** Analisa Pencapaian.

Taman Setia Budi Indah	Bumi Asri	Cemara Asri
Dapat ditempuh dengan kendaraan pribadi, kendaraan umum (angkutan umum, taksi, & becak bermotor), dan berjalan kaki.	Dapat ditempuh dengan kendaraan pribadi, kendaraan umum (taksi & becak bermotor), & berjalan kaki	Dapat ditempuh dengan kendaraan pribadi, kendaraan umum (angkutan umum, taksi & becak bermotor), & berjalan kaki

Memiliki 3 entrance dan masing-masing pada akses utama : Jl. Setia Budi, Jl. Gagak Hitam, Jl. Perjuangan.	Memiliki 2 entrance pada akses utama : Jl. Asrama.	Memiliki 4 entrance pada akses utama : Jl. Cemara.
Akses pendukung : Jl. Dr. Mansyur, Jl. Sunggal, Jl. Nurban Surbakti.	Akses pendukung : Jl. Jendral Gatot Subroto & Jl. Matahari Raya.	Akses pendukung : Jl. Pancing & Jl. Krakatau.
Jalur pedestrian di setiap sisi jalan menuju perumahan 1,5 - 1,8 m.	Jalur pedestrian pada Jl. Asrama 1,5 - 2 m.	Tidak ada jalur pedestrian pada Jl. Cemara.

Perumahan Tasbi memiliki akses yang lebih baik dan mudah dijangkau dari pusat kota dibandingkan dengan kedua perumahan lainnya. Perumahan Bumi Asri bisa dijangkau namun hanya sedikit angkutan umum yang melewati akses utama menuju perumahan tersebut. Bahkan akses menuju Bumi Asri, yaitu Jl. Asrama, bukan merupakan jalur angkutan kota. Perumahan Cemara Asri bisa dijangkau namun hanya sedikit angkutan umum yang melewati akses utama menuju perumahan tersebut.

Dari segi tata guna lahan dan posisi ketiga perumahan terhadap kota Medan, Perumahan Tasbi mampu memberikan dampak pada perkembangan kota ditambah lagi dengan adanya peningkatan infrastruktur, seperti Jl. Gagak Hitam. Namun, hal ini mengakibatkan aktivitas daerah tersebut semakin ramai dikunjungi oleh non-penduduk wilayah tersebut dan menjadinya kurang aman sehingga memunculkan pertumbuhan perumahan berpagar skala kecil. Dari segi ekonomi berkembang, makin banyak daerah komersil seperti Medan Vokal Point, Petronas, dll.

Berbeda dengan perumahan Bumi Asri dan Cemara Asri yang memenuhi kebutuhan perumahan di wilayahnya karena dekat dengan daerah industri. Perumahan Bumi Asri menjadi *gated community* yang eksklusif karena sulit ditemukan perumahan privat disekitarnya. Perumahan Cemara Asri tidak hanya menyediakan permukiman yang eksklusif, tetapi juga me-

nyediakan sarana dan prasarana yang kurang pada Jl. Cemara dan sekitarnya yang merupakan area komersil dan area industri.

(3) Berdasarkan karakteristik sosial

Blakely & Snyder, 1997b mengidentifikasi jenis-jenis *gated community* berdasarkan karakteristik sosialnya terbagi menjadi tiga, yaitu komunitas gaya hidup, komunitas elit, dan komunitas zona keamanan.

Komunitas gaya hidup memiliki gerbang yang memberikan keamanan dan pemisahan untuk kegiatan rekreasi dan fasilitas yang ditawarkan. Dapat disimpulkan bahwa ketiga perumahan yang diamati dapat digolongkan sebagai komunitas gaya hidup karena memiliki fasilitas di dalam perumahan tersebut.

Untuk perumahan Tasbi, setiap sub-perumahan memiliki karakter yang berbeda. Tasbi I merupakan komunitas elit kelompok masyarakat yang berpendapatan menengah ke atas. Berbeda dengan Tasbi II yang fasilitas keamanan pada tergolong kurang sehingga perumahan ini tidak termasuk komunitas elit. Hampir seluruh rumah di perumahan Tasbi I dan Tasbi II memasang gerbang di depan rumahnya yang dibangun oleh penghuni, bukan pengelola. Disimpulkan bahwa Perumahan Tasbi I termasuk komunitas zona keamanan.



**Gambar 7.** Gerbang dan Portal pada Per. Tasbi.

Perumahan BHR digolongkan sebagai komunitas elit yang berpendapatan tinggi. Hampir seluruh rumah di perumahan BHR tidak memasang gerbang di depan rumahnya yang dibangun oleh penghuni, bukan pengelola. Disimpulkan bahwa Perumahan BHR tidak termasuk komunitas zona keamanan.

Perumahan Bumi Asri digolongkan sebagai komunitas elit kelompok kelas menengah. Seluruh rumah di perumahan Bumi Asri me-

masang gerbang di depan rumahnya yang dibangun oleh penghuni, bukan pengelola. Disimpulkan bahwa Perumahan Bumi Asri termasuk komunitas zona keamanan.



**Gambar 8.** Gerbang dan Portal pada Per. Bumi Asri.

Perumahan Cemara Asri masuk ke dalam komunitas elit. Terdapat gerbang pada pintu masuk dan terdapat pos jaga yang tersebar di tiap-tiap blok. Tidak seluruh rumah di perumahan ini memasang gerbang di depan rumahnya yang dibangun oleh penghuni, bukan pengelola. Disimpulkan bahwa Perumahan Cemara Asri tidak termasuk komunitas zona keamanan.



**Gambar 9.** Gerbang dan portal pada Per. Cemara Asri.

Untuk tipologi bangunan umumnya berbentuk ruko dan rumah Koppel dengan tipe dan luas yang bervariasi, kecuali pada perumahan BHR yang terdapat di dalam perumahan Taman Setia Budi Indah I yang memiliki bangunan berbentuk massionate. Rumah Koppel yang terdapat pada perumahan Bumi Asri dan Cemara Asri, memang struktur bangunan dan fasadnya sudah disediakan, tetapi untuk layout denah tiap bangunannya diserahkan kepada calon penghuninya.

**Tabel 4.** Jumlah unit rumah.

Perumahan	Tunggal	Koppel	Maisonette	Ruko	Total
Tasbi I	134	1842	222	22	2220
Tasbi II	85	491	194	31	814
BHR	0	0	40	0	40
Bumi Asri	0	753	49	77	879
Cemara Asri	0	2441	144	901	3486

(4) Berdasarkan jenis pengamanan rumah

Fasilitas keamanan juga mempengaruhi nilai eksklusif dari suatu perumahan. Tampak dari sistem keamanan BHR yang lebih ketat dibandingkan dengan Tasbi I dan Tasbi II. Perumahan Tasbi I memiliki beberapa pos jaga imitasi, satpam-satpam yang berkumpul di beberapa titik pos tertentu, portal dibuka dan ditutup pada jam tertentu. Namun, para pengunjung (non-penghuni) ditemukan masih bebas masuk ke perumahan.

Tasbi II mempunyai sistem keamanan yang kurang baik. Petugas bertugas selama 24 jam, namun pos satpam yang disediakan oleh pihak pengelola hanya berada di dua titik, dan batas perumahan hanya dibatasi dengan seng, sehingga para pemilik rumah menyediakan satpam untuk menambah keamanan kepada rumah mereka.

Pada perumahan Bumi Asri, sistem keamanannya juga hampir sama dengan perumahan Tasbi. Terdapat pembatas kawasan yang terbuat dari dinding namun ukurannya rendah. Ditemukan adanya pos jaga dan portal yang kurang berfungsi. Para pengunjung juga bebas berkunjung ke perumahan ini tanpa harus dipantau oleh petugas keamanan.

Pada perumahan Cemara Asri, fasilitas keamanan berfungsi dengan baik. Pagar pembatas kawasan perumahan yang dibuat tinggi dan sedikitnya rumah yang menggunakan pagar sebagai batas antar rumah dan ruas jalan di dalam Perumahan Cemara Asri. Pos jaga diletakkan di persimpangan-persimpangan sehingga penjagaan yang dilakukan oleh satpam menjadi efektif. Sistem keamanan yang baik ini membuat perumahan ini dinilai eksklusif oleh masyarakat.

## Kesimpulan

Dari ketiga perumahan yang diteliti, ditemukan bahwa morfologi perumahan di Kota Medan mempunyai pola *grid*, seperti *modified grid* dan *grid typical*. Berdasarkan hasil pengamatan, pola ini lebih banyak digunakan karena lebih efisien dari pemanfaatan lahan. Ketiga perumahan ini memiliki tipologi bangunan yang sama, yaitu

ruko, rumah koppel, dan mai-sonette. Tidak hanya faktor luar yang mempengaruhi tumbuhnya kepentingan akan *gated community*, tetapi perumahan itu sendiri juga dapat memberi pengaruh kepada sekitarnya. Seperti pemicu munculnya area komersil, pendidikan, dan rekreasi di sekitar perumahan itu sehingga memunculkan perumahan-perumahan baru (biasanya berskala kecil).

Alasan masyarakat berminat untuk tinggal di perumahan adalah karena tingkat keamanan di perumahan lebih tinggi, untuk itu sebaiknya sistem keamanan harus diperhatikan agar penghuni perumahan nyaman untuk tinggal di perumahan tersebut. Sarana dan prasarana yang ditawarkan di dalam *gated community* harus didukung oleh sirkulasi, dan pencapaian lokasi yang mudah dan baik. Peningkatan kualitas Ruang Terbuka Hijau (RTH) juga diperlukan agar masyarakat dan penghuni perumahan lebih bersosialisasi.

## Daftar Pustaka

- Bentley *et al.* (1985). *Responsive Environments : A manual for designers*. Oxford : Architectural Press.
- Blakely, E.J. & Snyder, M.G. (1997). *Divided We Fall: Gated and Walled Communities in the United States*. Architecture of Fear. Nan Ellin, ed. New York: Princeton Architectural Press.
- Blakely, E.J. & Snyder, M.G. (1998). *Separate places: Crime and security in gated communities*. In: M. Felson and R.B. Peiser (eds.), Reducing crime through real estate development and management, pp. 53-70. Washington, D.C.: Urban Land Institute.
- Biddulph, M. (2007). *Introduction to Residential Layout*. Elsevier Limited. Architectural Press.
- Creswell, J.W. (2008). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*. California: Sage Publications, Inc.
- Grant, J. & Mittelsteadt, L. (2004). *Types of gated communities*. Environment and Planning B: Planning and Design, volume 31, pages 913-930.
- Groat, L. & Wang, D. (2002). *Architectural Research Methods*. New York: John Wiley & Sons. Inc.