



Preferensi Atas Perumahan Berpagar di Wilayah Jabodetabek

Preference for Gated Community in Greater Jakarta Area

Gita Safitri¹, Hanny Wahidin Wiranegara¹, Yayat Supriyatna¹

Diterima: 24 Januari 2023

Disetujui: 20 Februari 2024

Abstrak: Perkembangan perumahan berpagar di wilayah metropolitan Jabodetabek terlihat dari tingginya permintaan atas hal tersebut. Namun, perumahan berpagar mencerminkan bentuk segregasi spasial yang berkontribusi terhadap segregasi sosial yang makin meluas. Tren ini bertentangan dengan tujuan pembangunan perumahan, yaitu menciptakan komunitas yang kohesif. Tujuan studi ini untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi pemilihan perumahan berpagar. Terdapat tiga tipe perumahan berpagar di wilayah Jabodetabek: *single-gated community*, *clustered gated community*, dan *private city*. Pengumpulan data menggunakan metode survei kuesioner dengan menggunakan Skala Likert dengan sampel 100 responden. Teknik analisis menggunakan Regresi Linier Berganda. Responden berasal dari tiga kategori perumahan berpagar. Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel lokasi dan aksesibilitas, kontrol keamanan di tingkat *cluster*, dan fisik rumah berpengaruh signifikan pada preferensi penghuni pada tiga tipe komunitas berpagar di wilayah ini. Berdasarkan preferensi responden, tipe *private cities* adalah yang paling tinggi. Dalam mengurangi segregasi sosial melalui pembangunan tipe ini perlu dipertimbangkan penyediaan diversifikasi tipe rumah dan penyediaan fasilitas dan ruang komunal yang lebih luas agar menarik penduduk dari berbagai latar belakang.

Kata kunci: *Jabodetabek, Perumahan Berpagar, Preferensi Hunian, Segregasi*

Abstract: The development of gated housing in the Jabodetabek metropolitan area is evident from the high demand for such housing. However, gated communities reflect a form of spatial segregation that contributes to increasing social segregation. This trend contradicts the objective of housing development, which is to create cohesive communities. The purpose of this study is to identify the factors influencing the preference for gated housing. There are three types of gated communities in the Jabodetabek area: *single-gated community*, *clustered gated community*, and *private city*. Data collection was conducted using a questionnaire survey method with a Likert Scale and involved 100 respondents. The analysis technique used is Multiple Linear Regression. Respondents were from three categories of gated housing. The study results show that the variables of location and accessibility, security control at the cluster level, and physical aspects of the house significantly influence the residents' preferences for the three types of gated communities in this region. Based on respondents' preferences, the private city type is the most popular. To reduce social segregation through the development of this type, consideration should be given to providing a diversity of housing types and the provision of more extensive facilities and communal spaces to attract residents from various backgrounds.

Keywords: *Gated Community, Greater Jakarta, Housing Preference, Segregation*

¹Department of Urban and Regional Planning, FALTL, Universitas Trisakti, Jakarta

Korespondensi: gitasfr@gmail.com

PENDAHULUAN

Komunitas berpagar atau *gated community* adalah konsep perumahan yang ruang fisiknya terpisahkan dari lingkungan lain di sekitarnya dengan pemagaran atau dinding (Blakely & Snyder, 1997). Konsep pemisahan ini telah terbukti dalam berbagai penelitian berpotensi memberikan dampak negatif, terutama segregasi spasial dan sosial dalam lingkungan perumahan (Rafiemanzelat, 2016; Walks, 2014; Fitra & Pradoto, 2014). Segregasi dalam lingkungan perumahan ini dapat menghambat pembentukan komunitas yang berkelanjutan sebagai tujuan utama dalam pembangunan perumahan. Hal ini karena berdasarkan Manzi & Smith-Bowers (2005), konsep komunitas berpagar dapat menyebabkan peningkatan privatisasi serta menghilangkan ikatan komunitas dalam bertetangga, dan melemahkan kohesi sosial. Oleh karena itu, permasalahan segregasi ini perlu ditangani.

Komunitas berpagar telah berkembang secara masif di berbagai negara di dunia, termasuk di Indonesia dengan jumlah terbanyak berada di Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi atau Jabodetabek (Roitman & Recio, 2020). Perkembangan perumahan jenis ini menurut Blandy & Parsons (2003), disebabkan oleh *supply* dan *demand*-nya. *Demand* yaitu permintaan masyarakat atas perumahan ini berkaitan dengan preferensi mereka atas hunian yang diinginkannya. Hal ini juga yang menjadi pertimbangan penting untuk sisi *supply* perumahan. Masyarakat yang memilih bertempat tinggal di *gated community* menunjukkan preferensinya atas hunian tersebut.

Preferensi hunian adalah keinginan individu, keluarga atau rumah tangga dalam memilih tempat tinggal. Jun et al. (2020) menyatakan bahwa preferensi hunian merupakan preferensi subjektif dan relatif pengguna atas berbagai alternatif perumahan. Hal ini didasari oleh berbagai faktor seperti karakteristik rumah tangga dan atribut dari hunian. Penelitian terdahulu menunjukkan bahwa keamanan menjadi faktor utama yang memengaruhi preferensi penghuni memilih perumahan berpagar (Aulia & Chrisen, 2020; Mohd et al., 2014; Shamsudin et al., 2017; Salah & Ayad, 2018; Giawa et al., 2018). Atribut hunian lainnya adalah lokasi dan aksesibilitas (Wangke, 2019; Aulia & Chrisen, 2020; Shamsudin et al., 2017; Hapsariniaty et al., 2018; Giawa et al., 2018) dan fisik rumah (Wangke, 2019; Aulia & Chrisen, 2020). Faktor lain dari sisi karakteristik rumah tangga seperti gaya hidup eksklusif dan *prestige*, serta kondisi ekonomi atau finansial (Mohd et al., 2014; Shamsudin et al., 2017; Wangke, 2019; Salah & Ayad, 2018; Giawa et al., 2018).

Leisch (2002) dalam penelitiannya menyatakan bahwa *gated community* di Asia Tenggara menunjukkan campuran tipologi yang ada di Amerika: *lifestyle*, *prestige* dan *security zone* (Blakely dan Snyder, 1997). Kemudian Roitman & Recio (2020) membagi tipologi *gated community* di Jabodetabek menurut ukuran kawasan dan ketersediaan fasilitasnya menjadi 3 (tiga), yaitu:

1. *Single gated community*, yaitu *cluster* tunggal dalam suatu kawasan. Memiliki satu titik kontrol/akses serta dapat dilengkapi dengan fasilitas di tengah perumahan sebagai bagian dari pembangunan *cluster*.
2. *Clustered gated community*, yaitu sekelompok *cluster* pada suatu kawasan. Biasanya memiliki dua titik kontrol, akses masuk kawasan dan akses masuk *cluster* yang ditandai dengan pembatas atau penjaga keamanan. Dilengkapi dengan fasilitas bersama.
3. *Private city*, yaitu kelompok besar *cluster* perumahan yang dilengkapi dengan infrastruktur dan fasilitas skala besar. Tipe ini dikembangkan pada kawasan yang sangat luas, karena mencakup berbagai fungsi di antaranya perumahan serta perdagangan dan jasa.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor yang memengaruhi preferensi atas ke tiga tipe *gated community* yang ada di Jabodetabek. Oleh karena dampak negatif

perumahan berpagar seperti segregasi sosial perlu dikendalikan maka perlu diketahui faktor yang memengaruhi preferensi penghuni dari ke tiga tipe *gated community*. Preferensi merupakan konsep penting dari sisi *demand* karena menjadi dasar utama pengembang dalam menyediakan perumahan.

METODE

Pengumpulan data dilakukan menggunakan metode survei kuesioner yang disebar secara *online* melalui *google form* dengan teknik *Stratified Random Sampling*. Pertanyaan disusun dalam format skala Likert. Jawaban kuesioner yang kembali dipilih 100 yang berasal dari penghuni dari tiga tipe *gated community* di Jabodetabek dengan jumlah yang proporsional untuk setiap tipe. Responden dari tipe *single gated community* berjumlah 33 responden, *clustered gated community* berjumlah 33 responden, dan *private city* berjumlah 34 responden. Responden mayoritas berasal dari bagian barat Jakarta dengan persentase lebih dari 50%. Secara lengkap, jumlah sebaran responden dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Sebaran Responden

Lokasi	Jumlah Responden			Total Responden Per lokasi
	<i>Single Gated Community</i>	<i>Clustered Gated Community</i>	<i>Private City</i>	
Jakarta	5	2	0	7
Selatan Jakarta (Bogor dan Depok)	6	11	1	18
Barat Jakarta (Tangerang)	21	14	30	65
Timur Jakarta (Bekasi)	1	6	3	10
Total Keseluruhan	33	33	34	100

Sumber: Hasil Analisis, 2022

Variabel penelitian meliputi lokasi dan aksesibilitas, kontrol keamanan *cluster*, dan fisik rumah sebagai variabel bebas serta preferensi hunian sebagai variabel terikatnya. Indikator yang digunakan pada masing-masing variabel telah valid dan reliabel, dibuktikan dengan pengujian Cronbach's Alpha dan Composite Reliability serta Fornell-Larcker seperti termuat pada Tabel 2 dan Tabel 3.

Tabel 2. Hasil Pengujian Validitas dan Reliabilitas

Variabel	Cronbach's Alpha	Composite Reliability
Lokasi dan Aksesibilitas (X1)	0,87	0,90
Kontrol Keamanan <i>Cluster</i> (X2)	0,88	0,91
Fisik Rumah (X3)	0,84	0,89
Preferensi Hunian (Y)	0,89	0,92

Sumber: Hasil Analisis, 2022

Tabel 3. Fornell-Larcker Criterion

Variabel	Fisik Rumah (X3)	Kontrol Keamanan <i>Cluster</i> (X2)	Lokasi dan Aksesibilitas (X1)	Preferensi Hunian (Y)
Fisik Rumah (X3)	0,82			
Kontrol Keamanan <i>Cluster</i> (X2)	0,32	0,79		
Lokasi dan Aksesibilitas (X1)	0,34	0,38	0,73	
Preferensi Hunian (Y)	0,41	0,57	0,42	0,81

Sumber: Hasil Analisis, 2022

Analisis data dilakukan dengan metode Regresi Linear Berganda untuk mengetahui pengaruh dari variabel bebas yang diuji, yaitu lokasi dan aksesibilitas, kontrol keamanan *cluster*, dan fisik rumah dengan variabel terikatnya adalah preferensi hunian. Pengolahan data dilakukan dengan menggunakan *software* SmartPLS.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis dilakukan pada dua level, yaitu pada level keseluruhan dan pada level masing-masing tipe *gated community* di Jabodetabek, yaitu *single gated community*, *clustered gated community*, dan *private city*.

Preferensi hunian adalah pilihan atas hunian sesuai dengan keinginan, kesukaan, dan kebutuhan penghuninya untuk mendapatkan kepuasan dan kenyamanan terhadap tempat tinggal. Indikator yang digunakan pada variabel ini diturunkan dari definisinya. Tanggapan responden mengenai preferensi hunian dapat dilihat pada Tabel 4.

Tabel 4. Variabel Preferensi Hunian

Variabel	Indikator	Persentase Kesetujuan			
		Single GC	Clustered GC	Private City	Total
Preferensi Hunian	Cluster merupakan pilihan anggota keluarga	87,88%	87,88%	97,06%	91%
	Cluster sesuai dengan keinginan anggota keluarga	78,79%	75,76%	91,18%	82%
	Cluster disukai anggota keluarga	84,85%	78,79%	97,06%	87%
	Cluster memenuhi kebutuhan tempat tinggal keluarga	72,73%	81,82%	88,24%	81%
	Anggota keluarga merasakan kepuasan yang tinggi tinggal di cluster	78,79%	72,73%	88,24%	80%
	Anggota keluarga merasakan kenyamanan yang tinggi tinggal di cluster	84,85%	69,70%	88,24%	81%
			81,32%	77,78%	91,67%

Sumber: Hasil Analisis, 2022

Seluruh indikator pengukur preferensi hunian pada ke tiga tipe *gated community* memiliki prosentase nilai kesetujuan total lebih dari 80%. Dengan nilai tersebut dapat disimpulkan bahwa tingkat preferensi hunian tinggi, yang berarti responden memilih hunian di *cluster gated community* berdasarkan preferensinya terhadap berbagai pilihan hunian. Tipe *private city* memiliki nilai preferensi tertinggi dibanding dengan tipe lainnya.

Hasil analisis pengaruh variabel lokasi dan aksesibilitas, kontrol keamanan *cluster*, dan fisik rumah pada preferensi hunian dapat dilihat pada Tabel 5.

Tabel 5. Uji Hipotesis Secara Umum

Hubungan Pengaruh	Koef.	t-statistic	p-values	Ket.
Lokasi dan Aksesibilitas → Preferensi Hunian	0,19	2,39	0,02	Sig.
Kontrol Keamanan <i>Cluster</i> → Preferensi Hunian	0,43	4,66	0,00	Sig.
Fisik Rumah → Preferensi Hunian	0,21	2,39	0,02	Sig.

Sumber: Hasil Analisis, 2022

Berdasarkan Tabel 5, pengaruh ke tiga variabel bebas terhadap variabel terikat memiliki nilai *t-statistic* lebih besar dari *t-table* (1,967) dan *p-values* kurang dari 0,05. Dapat disimpulkan bahwa ke tiga variabel berpengaruh signifikan terhadap preferensi penghuni memilih perumahan berpagar secara umum. Variabel kontrol keamanan *cluster* menjadi faktor yang berpengaruh paling besar terhadap preferensi hunian. Hal ini sejalan dengan

penelitian sebelumnya (Aulia & Chrisen, 2020; Mohd et al., 2014; Shamsudin et al., 2017; Salah & Ayad, 2018; Giawa et al., 2018), yang menyatakan bahwa keamanan menjadi faktor utama yang memengaruhi preferensi penghuni memilih *gated community*. Sementara, hasil pengujian per tipe *gated community* menunjukkan adanya perbedaan hasil. Pada *single gated community* ditunjukkan pada Tabel 6 dan Tabel 7, hasil pada *clustered gated community* diperlihatkan pada Tabel 8 dan Tabel 9, serta pada *private city* ditunjukkan pada Tabel 10 dan Tabel 11.

Tabel 6. Uji Hipotesis pada Tipe *Single Gated Community*

Hubungan Pengaruh	Koef.	<i>t-statistic</i>	<i>p-values</i>	Ket.
Lokasi dan Aksesibilitas → Preferensi Hunian	0,08	0,42	0,68	Tidak Sig.
Kontrol Keamanan <i>Cluster</i> → Preferensi Hunian	0,62	4,94	0,00	Sig.
Fisik Rumah → Preferensi Hunian	0,10	0,59	0,56	Tidak Sig.

Sumber: Hasil Analisis, 2022

Tabel 7. Indikator Variabel yang Berpengaruh Signifikan pada Tipe *Single Gated Community*

Variabel	Indikator	<i>Loading Factor</i>	Respon Penghuni
Kontrol	Gerbang utama pada akses masuk <i>cluster</i> (X2'1)	0.88	4,21
Keamanan <i>Cluster</i>	Pagar di sekeliling <i>cluster</i> (X2'2)	0.85	4,06
	Pos penjagaan dan petugas keamanan pada akses masuk <i>cluster</i> (X2'3)	0.92	4,33
	Penerapan <i>One gate system</i> (X2'4)	0.92	4,18
	Adanya CCTV di dalam <i>cluster</i> (X2'5)	0.85	4,03
	Terbatasnya akses masyarakat umum masuk ke dalam <i>cluster</i> (X2'6)	0.79	3,97
	Rata-rata		0,87

Sumber: Hasil Analisis, 2022

Berdasarkan Tabel 6, variabel yang berpengaruh signifikan di tipe *single gated community* adalah kontrol keamanan *cluster*. Pada tipe ini, indikator yang memiliki nilai *loading factor* dan persepsi penghuni di atas rata-rata (Tabel 7) adalah adanya gerbang utama pada akses masuk *cluster*, penjagaan petugas keamanan dan penerapan *one gate system*. Indikator inilah yang menjadi pertimbangan penting dalam menentukan preferensi penghuni memilih hunian di *cluster single gated community*.

Tabel 8. Uji Hipotesis pada Tipe *Clustered Gated Community*

Hubungan Pengaruh	Koef.	<i>t-statistic</i>	<i>p-values</i>	Ket.
Lokasi dan Aksesibilitas → Preferensi Hunian	0,22	1,51	0,13	Tidak Sig.
Kontrol Keamanan <i>Cluster</i> → Preferensi Hunian	0,41	3,48	0,00	Sig.
Fisik Rumah → Preferensi Hunian	0,30	1,98	0,04	Sig.

Sumber: Hasil Analisis, 2022

Pengujian hipotesis pada tipe *clustered gated community* yang tercantum pada Tabel 8 menunjukkan bahwa faktor yang berpengaruh signifikan pada preferensi hunian pada tipe ini adalah kontrol keamanan *cluster* dan fisik rumah. Berdasarkan Tabel 9, indikator dari variabel kontrol keamanan *cluster* yang memiliki nilai *loading factor* dan persepsi penghuni di atas rata-rata adalah adanya pembatas fisik gerbang utama dan pagar di sekeliling *cluster*. Sementara indikator dari variabel fisik rumah adalah luas bangunan dan luas kaveling. Variabel dan indikator tersebut menjadi pertimbangan penting dalam menentukan preferensi penghuni memilih hunian di tipe *clustered gated community*.

Hasil pengujian hipotesis pada tipe *private city* seperti pada Tabel 10 tampak bahwa variabel lokasi dan aksesibilitas serta fisik rumah berpengaruh signifikan terhadap preferensi hunian. Berdasarkan Tabel 11, indikator dari variabel lokasi dan aksesibilitas yang memiliki nilai *loading factor* dan persepsi penghuni di atas rata-rata adalah kestrategisan lokasi serta aksesibilitas ke fasilitas kesehatan dan pusat perbelanjaan. Sementara pada indikator variabel fisik rumah adalah luas bangunan rumah. Variabel dan indikator inilah yang menjadi pertimbangan penting dalam menentukan preferensi penghuni memilih hunian di tipe *private city*.

Tabel 9. Indikator Variabel yang Berpengaruh Signifikan pada Tipe *Clustered Gated Community*

Variabel	Indikator	<i>Loading Factor</i>	Respon Penghuni
Kontrol	Gerbang utama pada akses masuk <i>cluster</i> (X2'1)	0.85	4,36
Keamanan	Pagar di sekeliling <i>cluster</i> (X2'2)	0.83	4,18
<i>Cluster</i> (X2)	Pos dan petugas keamanan pada akses masuk <i>cluster</i> (X2'3)	0.66	4,33
	Penerapan <i>One gate system</i> (X2'4)	0.76	4,12
	Adanya CCTV di dalam <i>cluster</i> (X2'5)	0.54	3,75
	Terbatasnya akses masyarakat umum masuk ke dalam <i>cluster</i> (X2'6)	0.69	4,21
	Rata-rata	0,72	4,16
Fisik Rumah (X3)	Luas bangunan (X3'1)	0.79	4,03
	Luas kavling (X3'2)	0.83	3,91
	<i>Layout</i> rumah (X3'3)	0.76	3,94
	<i>Layout cluster</i> (X3'4)	0.77	3,94
Rata-rata	0,78	3,95	

Sumber: Hasil Analisis, 2022

Tabel 10. Uji Hipotesis pada Tipe *Private City*

Hubungan Pengaruh	Koef	<i>t-statistic</i>	<i>p-values</i>	Ket.
Lokasi dan Aksesibilitas → Preferensi Hunian	0,43	2,50	0,01	Sig.
Kontrol Keamanan <i>Cluster</i> → Preferensi Hunian	0,07	0,32	0,75	Tidak Sig.
Fisik Rumah → Preferensi Hunian	0,29	2,05	0,04	Sig.

Sumber: Hasil Analisis, 2022

Tabel 11. Indikator Variabel yang Berpengaruh Signifikan pada Tipe *Private City*

Variabel	Indikator	<i>Loading Factor</i>	Respon Penghuni
Lokasi dan Aksesibilitas (X1)	Lokasi di perkotaan (X1'1)	0.69	4,35
	Lokasi Strategis (X1'2)	0.77	4,15
	Aksesibilitas ke lokasi pintu tol (X1'5)	0.66	4,38
	Aksesibilitas ke lokasi layanan transportasi umum (X1'6)	0.67	3,79
	Aksesibilitas ke lokasi fas. kesehatan (X1'7)	0.81	4,29
	Aksesibilitas ke lokasi fas. pendidikan (X1'8)	0.74	3,82
	Aksesibilitas ke lokasi fas. peribadatan (X1'9)	0.73	4,26
	Aksesibilitas ke lokasi pusat perbelanjaan (X1'10)	0.90	4,29
	Aksesibilitas ke lokasi fas. olahraga, rekreasi, hiburan lainnya (X1'11)	0.67	3,91
	Rata-rata	0,74	4,14
	Fisik Rumah (X3)	Luas bangunan (X3'1)	0.89
Luas kaveling (X3'2)		0.89	3,84
<i>Layout</i> rumah (X3'3)		0.78	3,77
<i>Layout cluster</i> (X3'4)		0.73	3,80
Rata-rata	0,82	3,84	

Sumber: Hasil Analisis, 2022

Menurut Budiharjo dan Tjahjono, suatu pembangunan perumahan perlu ditujukan pada terbentuknya komunitas (Wiranegara et al., 2018), yaitu sekelompok orang yang tinggal di wilayah yang sama dan memiliki ikatan psiko-sosio-spasial (Wiranegara et al., 2021). Tujuan ini dapat terhambat pada penerapan konsep perumahan berpagar dalam pembangunan perumahan. Menerapkan konsep ini menimbulkan segregasi spasial dan segregasi sosial dalam masyarakat di lingkungan perumahan yang bertentangan dengan pembentukan komunitas yang berkelanjutan.

Pada tipe *single gated community* dan *clustered gated community* menunjukkan faktor kontrol keamanan *cluster* merupakan faktor yang paling berpengaruh terhadap preferensi hunian. Dari sisi karakteristiknya, *cluster* ini biasanya terletak pada lahan kecil dengan jumlah rumah yang terbatas serta berbatasan langsung dengan perumahan non *cluster*, sehingga batas fisik yang menjamin keamanan *cluster* ini sangat menggambarkan terjadinya segregasi dengan masyarakat sekitarnya.

Untuk mengurangi segregasi sosial pada tipe tersebut perlu disediakan ruang-ruang interaktif bersama yang dapat digunakan oleh penghuni *cluster* dan masyarakat di sekitarnya. Pada ruang tersebut diharapkan terjadi interaksi sosial untuk terciptanya komunitas. Ruang interaktif bersama yang dapat disediakan misalnya taman lingkungan, tempat ibadah, dan fasilitas skala kecil lainnya, karena penyediaan dalam skala besar tidak dapat diakomodasi pada ke dua tipe *gated community* ini. Dalam salah satu indikator variabel kontrol keamanan *cluster*, yaitu terbatasnya akses masyarakat umum masuk ke dalam *cluster*, mendapat respon rendah di bawah rata-rata. Dapat disimpulkan masih adanya kesempatan untuk membuka atau memfasilitasi hubungan penghuni dengan masyarakat sekitar, untuk sekedar berinteraksi pada ruang interaktif bersama dan fasilitas yang tersedia dalam kawasan *cluster*.

Tipe *private city* berupa kawasan yang lebih besar disertai dengan kelengkapan berbagai fasilitas dan infrastruktur. Tipe ini dapat mengakomodasi lebih banyak ruang interaktif dan fasilitas bersama, bahkan dengan skala yang lebih besar. Beberapa contohnya seperti taman kota, fasilitas olahraga dan tempat hiburan lainnya, fasilitas perdagangan dan jasa seperti pasar dan pusat perbelanjaan, pusat bisnis dan perkantoran, serta fasilitas sosial seperti fasilitas peribadatan, fasilitas pendidikan dan fasilitas kesehatan berskala besar.

Pemanfaatan ruang dan fasilitas bersama di perumahan berpagar dapat dioptimalkan dengan berbagai macam pengaturan. Nasution (2015) menyatakan, sejak ruang publik dalam perumahan berpagar membuka akses bagi masyarakat luar berarti telah memberikan kesempatan bagi komunitas yang beragam untuk berbaur. Maka dari itu, penyediaan ruang interaktif dan fasilitas bersama ini harus dapat digunakan dengan mudah oleh penghuni dan masyarakat umum. Pengaturannya dapat didasarkan oleh tata letaknya, baik di dalam *cluster* ataupun di luar *cluster*.

Pada dasarnya penyediaan sarana dan prasarana lingkungan telah diatur dalam SNI 031-733 Tahun 2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan, namun pada kenyataannya pengembang memiliki kebebasan dan pertimbangan sendiri dalam penyediaan fasilitas (Utari, 2022). Pada wilayah studi, penyediaan sarana dan prasarana lingkungan di tipe *private city* memadai. Sedangkan di dua tipe lainnya, pengembang biasanya menyediakan taman di lingkungannya atau fasilitas lain dalam skala kecil, misalnya mushola atau lapangan olahraga. PP Nomor 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman pada Pasal 23 mengatur tentang persyaratan pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan, salah satunya yaitu kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah. Terkait hal tersebut maka pada perumahan skala kecil perlu disesuaikan dengan kebutuhannya. Berdasarkan PP Nomor 12 tahun 2021 tentang perubahan dari PP Nomor 14 tahun 2016, pada Pasal 17 menyatakan bahwa perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan harus

memenuhi standar teknis yaitu standar sarana dengan paling sedikit meliputi ruang terbuka hijau dan sarana umum.

Berdasarkan hasil penelitian ini, dari ke tiga tipe *gated community* yang berkembang di Jabodetabek, tipe *private city* merupakan yang paling ideal untuk dikembangkan. Tipe ini memiliki tingkat preferensi penghuni tertinggi dan karakteristiknya lebih baik dalam meminimalkan segregasi sosial. Pada tipe ini, penyediaan fasilitas dan ruang interaktif bersama dapat dimaksimalkan karena kawasannya lebih besar, sehingga dapat mengakomodasi lebih banyak dan beragam fasilitas. Selain itu, pada tipe ini variabel kontrol keamanan *cluster* yang merupakan penyebab utama masalah segregasi spasial tidak berpengaruh signifikan, tidak seperti pada dua tipe lainnya yang menjadi faktor paling berpengaruh pada preferensi penghuninya. Karakteristik dua tipe lainnya berada dalam skala kawasan lebih kecil, dengan jumlah rumah yang sedikit dan adanya keterbatasan lahan untuk menyediakan berbagai fasilitas. Dalam perkembangan ke dua tipe ini berpotensi menambah beban infrastruktur dan jaringan prasarana yang harus disediakan untuk mendukung perumahan dengan jumlah yang tidak banyak. Apabila tipe ini terus dibangun, maka beban dan kerugian yang ditimbulkan dapat semakin banyak bagi pemerintah, dan segregasi akan terasa semakin tinggi. Oleh karena itu, tipe *private city* dengan skala kawasan yang lebih besar dapat memberikan potensi dan manfaat yang lebih baik.

Masukan yang dapat diberikan kepada pengembang perumahan (*developer*) adalah menyediakan lebih banyak ragam fasilitas dan ruang bersama yang dapat digunakan oleh penghuni dan diakses oleh masyarakat umum serta penyediaan tipe rumah yang lebih beragam. Selain itu, dari ke tiga tipe disarankan pada pengembangan tipe *private city* dibandingkan dengan dua tipe lainnya dengan beberapa pertimbangan yang telah disampaikan. Sementara itu, bagi pemerintah diharapkan dapat membatasi *over supply* dalam pembangunan perumahan berpagar oleh pengembang, dengan mengeluarkan aturan tertentu untuk membatasinya. Selain itu dapat membantu memfasilitasi dan memudahkan terciptanya ragam fasilitas dan ruang bersama melalui kerjasamanya dengan pengembang.

KESIMPULAN

Berdasarkan preferensi atas perumahan berpagar di Jabodetabek, faktor-faktor yang memengaruhi preferensi atas tiga tipe perumahan berpagar meliputi lokasi dan aksesibilitas, kontrol keamanan pada level *cluster*, dan fisik rumah. Sementara jika dilihat per tipe menghasilkan faktor yang berbeda. Pada tipe *single gated community*, faktor yang berpengaruh signifikan adalah kontrol keamanan *cluster*. Pada tipe *clustered gated community* adalah faktor kontrol keamanan *cluster* dan fisik rumah. Sementara, pada tipe *private city* adalah faktor lokasi dan aksesibilitas serta fisik rumah. Berdasarkan preferensi dan karakteristiknya, tipe *private city* ialah tipe yang memiliki tingkat preferensi tertinggi dan yang paling ideal dalam mengurangi segregasi sosial di wilayah Jabodetabek. Secara spesifik, berdasarkan hasil penelitian dapat dibuat rekomendasi berikut: 1) Pemerintah dan pengembang swasta harus mendorong pengembangan *private cities* dengan memberikan insentif dan dukungan peraturan. 2) Pengembang *private cities* harus mendiversifikasi pilihan perumahan dan menyediakan fasilitas dan ruang komunal yang lebih luas untuk menarik penduduk dari berbagai latar belakang. 3) Peneliti sebaiknya melakukan kajian lebih lanjut mengenai jenis ruang komunal yang efektif dalam merangsang interaksi antara penghuni perumahan berpagar dengan masyarakat sekitar untuk mengurangi segregasi sosial.

DAFTAR PUSTAKA

- Aulia, D.N, & Chrisen, K. (2020). Housing Preference of Small-Scale *Gated Community* Residents in Medan City, Indonesia. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 452 (1), 1-8. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/452/1/012075>
- Blakely, E.J, & Snyder M.G. (1997). *Fortress America: Gated Communities in the United States*. Washington, DC: Brookings Institution Press and Lincoln Institute of Land Policy.
- Blandy, S, & Parsons, D. (2003). Gated Communities in England: Rules and Rhetoric of Urban Planning. *Geographica Helvetica*, 58(4), 314-324. <https://doi.org/10.5194/gh-58-314-2003>
- Fitra, H.A, & Pradoto, W. (2014). The Influence of Social Behavior to the Emergence Residential Segregation in Sleman Regency DI Yogyakarta. *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota*, 10(3), 235-247. <https://doi.org/10.14710/pwk.v10i3.7782>
- Giawa, F.C, Silitonga, S, & Pakpahan, R. (2018). Kajian Faktor Penarik (Pull Factor) Penghuni Bertempat Tinggal di Komunitas Berpagar (*Gated community*) Studi Kasus Kecamatan Medan Selayang. *Alur*, 1(1), 14-18. doi: 10.17605/jalur.v1i1.198
- Hapsariniaty, A.W, Sidi, B.D, & Nurdini, A. (2018). Analyzing Preferences of Households Choosing to Live in Gated Communities. *Journal of ASIAN Behavioural Studies*, 3(9), 39-48. <https://doi.org/10.21834/jabs.v4i15.58>
- Jun, H.J, Kim, J.H, Rhee, D.Y, & Chang, S.W. (2020). "SeoulHouse2Vec": An Embedding-Based Collaborative Filtering Housing Recommender System for Analyzing Housing Preference. *Sustainability*, 12(17), 6964. <https://doi.org/10.3390/SU12176964>
- Leisch, H. (2002). Gated communities in Indonesia. *Cities*, 19(5), 341-350. [https://doi.org/10.1016/S0264-2751\(02\)00042-2](https://doi.org/10.1016/S0264-2751(02)00042-2)
- Manzi, T, & Smith-Bowers, B. (2005). Gated Communities as Club Goods: Segregation or Social Cohesion?. *Housing Studies*, 20(2), 345-359.
- Mohd, T., Johari, N., & Abd Ghani, R. (2014). *Factors Influencing Communities Decision to Reside in Gated and Gurded Developement in Ipoh, Perak*. In 8th International Real Estate Research Symposium.
- Nasution, A.D, & Zahrah, W. (2015). The Space is not Ours, the Life of Public Open Space in *Gated Community* in Medan, Indonesia. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 202, 144-151.
- Presiden Republik Indonesia. Peraturan Presiden Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Presiden Republik Indonesia. Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Rafiemanzalat, 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.
- Roitman, S, & Recio, R.B. (2020). Understanding Indonesia's Gated Communities and Their Relationship with Inequality. *Housing Studies*, 35(5), 795-819. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1636002>
- Salah, N.M, & Ayad, H.M. (2018). Why People Choose Gated Communities: A Case Study of Alexandria Metropolitan Area. *Alexandria Engineering Journal*, 57(4), 2743-2753.
- Shamsudin, Z, Shamsudin, S, & Zainal, R. (2017). Factors Influencing Resident's Decision to Reside in Gated and Guarded Community. *AIP Conference Proceedings*, 1891(1), 1-5.
- Utari, S.A. (2022). *Hubungan Tipe Perumahan dan Penyediaan Sarana Prasarana Pada Perumahan di Kabupaten Sleman* (Doctoral dissertation, Universitas Gadjah Mada, Indonesia).
- Walks, A. (2014). Gated Communities, Neighbourhood Selection and Segregation: The Residential Preferences and Demographics of *Gated Community* Residents in Canada. *Town Planning Review*, 85(1), 39-66.
- Wangke, S. (2019). Analytical Hierarchy Process (AHP) Approach on Consumer Preferences of Resedential Housing in *Gated community* Manado. *Jurnal Pembangunan Ekonomi dan Keuangan Daerah*, 16(4).
- Wiranegara, H.W, Arninda, P, & Harefa, Y. (2018). Perbedaan Harmoni Sosial Penghuni Rumah Susun dan Penghuni Rumah Tapak di Kawasan Tebet, Jakarta. *Tataloka*, 20(3), 295-308. <https://doi.org/10.14710/tataloka.20.3.295-308>
- Wiranegara, H.W., Situmorang, R., Safitri, G., Dewi, R. C. P., Maharani Putri, S., & Haridza, T. Q. (2021). The effect of housing policies on housing segregation in Indonesia. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 737(1), p. 012064 1-6. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/737/1/012064>