

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN	iii
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	iv
INTISARI	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xv
 BAB I PENDAHULUAN.....	 1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah.....	6
1.3. Tujuan Penelitian	7
1.4. Manfaat Penelitian	7
1.5. Tinjauan Pustaka.....	8
1.5.1. Geografi dan Perkembangan Wilayah	8
1.5.2. Kota dan Perkembangan Perkotaan	9
1.5.3. Rumah, Perumahan, dan Permukiman.....	10
1.5.4. Definisi dan Karakteristik <i>Gated Community</i>	14
1.5.5. Klasifikasi <i>Gated Community</i>	17
1.5.6. Interaksi Sosial, Ikatan Sosial, dan Modal Sosial	20
1.5.7. Kerentanan Sosial dan Bencana Sosial	22
1.5.8. Segregasi dan Konflik Sosial	23
1.6. Keaslian Penelitian	23
1.7. Landasan Teori dan Kerangka Pemikiran.....	37
 BAB II METODE PENELITIAN.....	 38
2.1. Pemilihan Lokasi Penelitian	38
2.2. Data dan Variabel Penelitian	40
2.3. Teknik Pengumpulan Data.....	50
2.3.1. Pengumpulan Data Primer	50
2.3.2. Pengumpulan Data Sekunder.....	54
2.4. Teknik Pengolahan dan Penyajian Data	57
2.4.1. Pengolahan Data Spasial.....	57
2.4.2. Pengolahan Data Secara Kuantitatif dengan Statistik Deskriptif dan Skoring.....	57
2.4.3. Pengolahan Data Secara Kualitatif dengan Kategorisasi Data	61
2.5. Teknik Analisis Data	61
2.5.1. Memetakan Distribusi dan Karakteristik Lingkungan dan Sosial-Ekonomi Perumahan <i>Gated Community</i> di Kota Yogyakarta	61
2.5.2. Menganalisis Kerentanan Sosial di Kawasan Perumahan <i>Gated Community</i> di Kota Yogyakarta	62

2.5.3.	Menganalisis Strategi Manajemen Potensi Konflik Berdasarkan Kerentanan Sosial di kawasan Perumahan <i>Gated Community</i> di Kota Yogyakarta.....	63
2.6.	Batasan Operasional	63
2.7.	Pelaksanaan Penelitian.....	67
BAB III DESKRIPSI WILAYAH		68
3.1.	Kondisi Geografis dan Fisik Wilayah.....	68
3.1.1.	Administrasi Kota Yogyakarta	68
3.1.2.	Geomorfologi dan Topografi	70
3.1.3.	Penggunaan Lahan	71
3.2.	Kondisi Sosial dan Ekonomi Wilayah.....	72
3.2.1.	Struktur Demografi	72
3.2.2.	Pendidikan	72
3.2.3.	Kesehatan.....	73
3.2.4.	Perekonomian Daerah.....	74
3.3.	Kondisi Perumahan Terencana di Kota Yogyakarta.....	74
3.3.1.	Populasi Perumahan Terencana	75
3.3.2.	Karakteristik Perumahan.....	78
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN		80
4.1.	Karakteristik Perumahan <i>Gated Community</i> di Kota Yogyakarta... 80	80
4.1.1.	Klasifikasi Perumahan <i>Gated Community</i> di Kota Yogyakarta	80
4.1.2.	Karakteristik Lingkungan Perumahan <i>Gated Community</i> di Kota Yogyakarta.....	83
1.	Jumlah Unit Rumah	84
2.	Identitas Perumahan.....	85
3.	Fitur Pengamanan Perumahan	92
4.	Fasilitas Perumahan	99
5.	Sistem Pengamanan dan Kebersihan Perumahan	110
6.	Tendensi Sosial Penghuni Perumahan	115
7.	Ringkasan Karakteristik Lingkungan Perumahan <i>Gated Community</i> di Kota Yogyakarta	119
4.1.3.	Karakteristik Ekonomi Penghuni Perumahan <i>Gated Community</i> di Kota Yogyakarta	121
1.	Profil Penghuni	121
2.	Karakteristik Rumah	129
3.	Ringkasan Karakteristik Ekonomi Penghuni Perumahan <i>Gated Community</i> di Kota Yogyakarta.....	131
4.1.4.	Karakteristik Sosial Penghuni Perumahan <i>Gated Community</i> di Kota Yogyakarta.....	133
1.	Karakteristik sosial penghuni dalam kawasan perumahan	133
2.	Karakteristik sosial penghuni terhadap lingkungan luar di kawasan sekitar perumahan	138

3.	Ringkasan Karakteristik Sosial Penghuni Perumahan <i>Gated Community</i> di Kota Yogyakarta.....	146
4.2.	Eksklusivitas dan Kerentanan Sosial Perumahan <i>Gated Community</i> di Kota Yogyakarta	147
4.2.1.	Eksklusivitas Perumahan <i>Gated Community</i> di Kota Yogyakarta	147
4.2.2.	Kerentanan Sosial Internal Perumahan <i>Gated Community</i> di Kota Yogyakarta.....	162
4.2.3.	Kerentanan Sosial Eksternal Perumahan <i>Gated Community</i> di Kota Yogyakarta.....	165
4.2.4.	Tipologi Kerentanan Sosial Perumahan <i>Gated Community</i> di Kota Yogyakarta.....	168
4.3.	Kerentanan Sosial dan Manajemen Potensi Konflik di Perumahan <i>Gated Community</i> di Kota Yogyakarta	176
4.3.1.	Potensi Konflik Akibat Eksklusivitas dan Kerentanan Sosial di Perumahan <i>Gated Community</i> di Kota Yogyakarta.....	176
4.3.2.	Rekomendasi Strategi Manajemen Potensi Konflik Kerentanan Sosial Perumahan <i>Gated Community</i> di Kota Yogyakarta.....	184
4.4.	Kerentanan Sosial Perumahan <i>Gated Community</i> dalam Perspektif Perkembangan Kota Yogyakarta.....	191
4.4.1.	Perspektif Geografi dan Pembangunan Wilayah dalam Perkembangan Perumahan <i>Gated Community</i> di Kota Yogyakarta	191
4.4.2.	Kerentanan Sosial Perumahan <i>Gated Community</i> dalam Konteks Preferensi Tempat Tinggal di Kota Yogyakarta	193
4.4.3.	Kerentanan Sosial Perumahan <i>Gated Community</i> dalam Konteks Manajemen Potensi Konflik di Kota Yogyakarta.....	196
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	197
5.1	Kesimpulan	197
5.2	Saran	198
DAFTAR PUSTAKA		199
LAMPIRAN.....		212
	Lampiran 1. <i>Checklist</i> Observasi Karakteristik Lingkungan Perumahan <i>Gated Community</i> di Kota Yogyakarta	212
	Lampiran 2. Kuesioner Penghuni Perumahan <i>Gated Community</i>	213
	Lampiran 3. Kuesioner Masyarakat Sekitar Perumahan <i>Gated Community</i> di Kota Yogyakarta.....	217

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1. Penelitian Terdahulu Terkait Kajian <i>Gated Community</i>	31
Tabel 2. 1 Tipologi Perumahan <i>Gated Community</i> di Kota Yogyakarta	41
Tabel 2. 2. Pengambilan Sampel Penghuni dan Non-Penghuni Perumahan <i>Gated Community</i>	42
Tabel 2. 3.Sampel Perumahan <i>Gated Community</i> di Kota Yogyakarta	44
Tabel 2. 4. Variabel dan Indikator Penelitian	47
Tabel 2. 5. <i>Checklist</i> Karakteristik Lingkungan Perumahan <i>Gated Community</i> ..	50
Tabel 2. 6. Muatan Pertanyaan untuk Penghuni Perumahan <i>Gated Community</i> ..	51
Tabel 2. 7. Muatan Pertanyaan untuk Masyarakat Sekitar Perumahan <i>Gated Community</i>	53
Tabel 2. 8. Indikator Tingkat Eksklusivitas Perumahan <i>Gated Community</i>	58
Tabel 2. 9. Tipologi Kerentanan Sosial Perumahan <i>Gated Community</i>	60
Tabel 3. 1. Luas Wilayah Kemantren di Kota Yogyakarta	70
Tabel 3. 2.Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin di Kota Yogyakarta	73
Tabel 4. 1. Klasifikasi Jumlah Perumahan <i>Gated Community</i> di Kota Yogyakarta	81
Tabel 4. 2 Tabulasi Silang antara Penanda Larangan, Penanda Kawasan Privat, dan Jumlah Unit Rumah	90
Tabel 4. 3 Tabulasi Silang antara Kesamaan Fitur Fisik Bangunan dan Jumlah Unit Rumah	92
Tabel 4. 4 Tabulasi Silang antara Pembatas Akses Barikade, Petugas Keamanan di Gerbang, dan Jumlah Unit Rumah	99
Tabel 4. 5 Tabulasi Silang antara Ruang Terbuka/Ruang Terbuka Hijau dan Jumlah Unit Rumah.....	105
Tabel 4. 6 Tabulasi Silang antara Pusat Kegiatan/Komersial/Rekreasi dan Jumlah Unit Rumah	110
Tabel 4. 7 Tabulasi Silang antara Pemeriksaan Identitas dan Jumlah Unit Rumah	113
Tabel 4. 8 Tabulasi Silang antara Fitur Pengawasan Real-Time dan Jumlah Unit Rumah	114
Tabel 4. 9 Tabulasi Silang antara Kesamaan Kelas Penghuni dan Jumlah Unit Rumah	117
Tabel 4. 10 Tabulasi Silang antara Kesamaan Fitur Fisik Bangunan, Kesamaan Kelas Penghuni, dan Jumlah Unit Rumah.....	118
Tabel 4. 11 Tabulasi Silang antara Kesamaan Aktivitas Penghuni dan Jumlah Unit Rumah	119
Tabel 4. 12 Ringkasan Karakteristik Lingkungan Perumahan <i>Gated Community</i> di Kota Yogyakarta	120
Tabel 4. 13 Tabulasi Silang antara Kisaran Pengeluaran Bulanan dengan Frekuensi Melakukan Wisata	128
Tabel 4. 14 Ringkasan Karakteristik Ekonomi Penghuni Perumahan <i>Gated Community</i> di Kota Yogyakarta	132

Tabel 4. 15	Tabulasi Silang antara Banyaknya Kegiatan di Lingkungan Perumahan yang Diikuti Keluarga, Banyaknya Kegiatan di Luar Perumahan yang Diikuti Keluarga, dan Pendidikan Tertinggi dalam Keluarga	143
Tabel 4. 16	Tabulasi Silang antara Bentuk Partisipasi Keluarga dalam Organisasi di Lingkungan Perumahan, Bentuk Partisipasi Keluarga dalam Organisasi di Luar Perumahan, dan Pendidikan Tertinggi dalam Keluarga	145
Tabel 4. 17	Ringkasan Karakteristik Sosial Penghuni Perumahan <i>Gated Community</i> di Kota Yogyakarta	146
Tabel 4. 18	Indikator Eksklusivitas Perumahan berdasarkan Konsep <i>Gated Community</i>	148
Tabel 4. 19	Indikasi Eksklusivitas Perumahan <i>Gated Community</i>	150
Tabel 4. 20	Tabulasi silang antara Jumlah Unit Rumah, Pembatas Akses Barikade, dan Eksklusivitas Perumahan	152
Tabel 4. 21	Tabulasi Silang antara Penanda Kawasan Privat, Penanda Larangan, dan Eksklusivitas Perumahan	153
Tabel 4. 22	Tabulasi Silang antara Pembatas Akses Barikade, Kesamaan Fitur Fisik Bangunan, dan Eksklusivitas Perumahan	153
Tabel 4. 23	Tabulasi Silang antara Ruang Terbuka/Ruang Terbuka Hijau, Pusat Kegiatan/Komersial/Rekreasi, dan Eksklusivitas Perumahan	154
Tabel 4. 24	Tabulasi Silang antara Pemeriksaan Identitas, Fitur Pengawasan Real-Time, dan Eksklusivitas Perumahan	155
Tabel 4. 25	Tabulasi Silang antara Sistem Patroli Keamanan, Fitur Pengawasan Real-Time, Eksklusivitas Perumahan	155
Tabel 4. 26	Tabulasi Silang antara Kesamaan Kelas Penghuni, Kesamaan Aktivitas Penghuni, dan Eksklusivitas Perumahan	156
Tabel 4. 27	Tabulasi Silang antara Jumlah Unit Rumah, Kisaran Pengeluaran Bulanan, dan Eksklusivitas Perumahan	157
Tabel 4. 28	Tabulasi Silang antara Banyaknya Kegiatan di Kawasan Perumahan yang Diikuti Keluarga, Banyaknya Kegiatan di Kawasan Sekitar Perumahan yang Diikuti Keluarga, dan Eksklusivitas Perumahan ..	158
Tabel 4. 29	Tabulasi Silang antara Bentuk Partisipasi Keluarga dalam Organisasi di Kawasan Perumahan, Bentuk Partisipasi Keluarga dalam Organisasi di Kawasan Sekitar Perumahan, dan Eksklusivitas Perumahan Crosstabulation	159
Tabel 4. 30	Tabulasi Silang antara Interaksi dengan Warga Non-Perumahan di Kawasan Sekitar Perumahan, Penggunaan Fasilitas Perumahan, dan Eksklusivitas Perumahan	161
Tabel 4. 31	Indikator Karakteristik Sosial Internal Perumahan <i>Gated Community</i>	162
Tabel 4. 32	Indikasi Kerentanan Sosial Internal Perumahan <i>Gated Community</i>	164
Tabel 4. 33	Indikator Karakteristik Sosial Eksternal Perumahan <i>Gated Community</i>	165
Tabel 4. 34	Indikasi Kerentanan Sosial Eksternal Perumahan <i>Gated Community</i>	167



Tabel 4. 35 Tipologi Kerentanan Sosial Perumahan <i>Gated Community</i>	168
Tabel 4. 36 Kerentanan Sosial Perumahan <i>Gated Community</i> di Kota Yogyakarta	169
Tabel 4. 37 Indikasi Kerentanan Sosial Perumahan <i>Gated Community</i>	170
Tabel 4. 38 Tabulasi Silang antara Eksklusivitas Perumahan dan Kerentanan Sosial Perumahan <i>Gated Community</i> di Kota Yogyakarta	173
Tabel 4. 39 Indikasi Kerentanan Sosial dan Eksklusivitas Perumahan <i>Gated Community</i>	173
Tabel 4. 40 Matriks Potensi Konflik Akibat Indikator-Indikator Eksklusivitas dan Kerentanan Sosial di Perumahan <i>Gated Community</i> di Kota Yogyakarta	177
Tabel 4. 41 Matriks Ringkasan Potensi Konflik di Perumahan <i>Gated Community</i> di Kota Yogyakarta	181
Tabel 4. 42 Indikasi Kerentanan Konflik Perumahan <i>Gated Community</i>	183
Tabel 4. 43 Rekomendasi Strategi Manajemen Potensi Konflik Internal di.....	185
Tabel 4. 44 Rekomendasi Strategi Manajemen Potensi Konflik Eksternal di	186

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1. Struktur Internal Geografi	8
Gambar 1. 1. Kenyamanan Lingkungan Bertempat Tinggal	11
Gambar 1. 2. Permukiman Terencana dan Tak Terencana	14
Gambar 1. 3. Fitur <i>Gated Community</i> menurut Grant dan Mittlesteadt (2004)....	18
Gambar 1. 5. Kerangka Pemikiran Penelitian	37
Gambar 2. 1. Peta Kota Yogyakarta.....	39
Gambar 2. 2. Alur Analisis Tujuan 1	62
Gambar 2. 3. Alur Analisis Tujuan 2	62
Gambar 2. 4. Alur Analisis Tujuan 3	63
Gambar 3. 1. Peta Administratif Kota Yogyakarta	69
Gambar 3. 2. Diagram Persentase Luasan Penggunaan Lahan di Kota Yogyakarta	71
Gambar 3. 4. Peta Persebaran Perumahan Terencana di Kota Yogyakarta	77
Gambar 3. 5. Tampilan salah satu perumahan di Kemantren Tegalsrejo Kota Yogyakarta.....	78
Gambar 3. 6. Tampilan salah satu perumahan di Kemantren Wirobrajan Kota Yogyakarta.....	78
Gambar 3. 7. Tampilan salah satu perumahan <i>non-gated community</i> di Kota Yogyakarta.....	79
Gambar 4. 1. Peta Distribusi Perumahan <i>Gated Community</i> di Kota Yogyakarta	82
Gambar 4. 2. Diagram Persentase Indikator Jumlah Unit Rumah	85
Gambar 4. 3. Diagram Persentase Keberadaan Indikator Identitas Perumahan ...	86
Gambar 4. 4. Penanda Identitas Perumahan di Griya Jetis Asri (kiri, atas) dan Puri Timoho Asri 2 (kanan, atas) dan Taman Siswa Indah (bawah).....	86
Gambar 4. 5. Penanda Properti Milik Pribadi di Giwang Pratama Real Estate dan Taman Pilahan Asri	88
Gambar 4. 6. Penanda Larangan Parkir di Kuantan Townhouse Giwangan (kiri) dan Larangan Belok Kanan di Kuantan Regency Sorogenen (kanan)	89
Gambar 4. 7. Penanda Larangan Masuk bagi Pengamen di Pesona Alam Hijau	290
Gambar 4. 8. Kesamaan Fitur Fisik Bangunan di Gedong Kuning Asri (kiri) dan Kuantan Regency Sorogenen (kanan).....	91
Gambar 4. 9. Diagram Persentase Keberadaan Indikator Fitur Pengamanan Perumahan	93
Gambar 4. 10. Fitur Pembatasan Akses Barikade berupa Portal Elektronik di Kuantan Regency Sorogenen (atas, kiri), Portal di Taman Siswa Indah (atas, kanan), dan Dinding serta Pagar di Kuantan Townhouse Giwangan (bawah)	94
Gambar 4. 11. Fitur Pembatasan Akses Barikade berupa Dinding/Pagar Perumahan. Fitur dinding/kombinasi dinding dan pagar yang dibangun pengembang (atas), fitur dinding pembatas yang menyatu dengan bangunan rumah penduduk (bawah)	96

Gambar 4. 12. Fitur Pembatasan Akses berupa Perbedaan Warna Jalan dan Trotoar di Tjokrodiningrat Residence (kiri) dan Griya Timoho Estate (kanan)	97
Gambar 4. 13. Keberadaan Petugas Keamanan dan Pos Satpam di Gerbang di Kuantan Regency Wirobrajan (kiri, atas), Kuantan Townhouse Giwangan (kanan, atas), dan Agatama Regency (bawah)	98
Gambar 4. 14. Diagram Persentase Keberadaan Indikator Fasilitas Perumahan	100
Gambar 4. 15. Jaringan Jalan Pribadi Perumahan di Alam Asri Giwangan (kiri) dan Griya Intan Permai (kanan).....	101
Gambar 4. 16. Jaringan Jalan Pribadi Perumahan berupa Satu Ruas Jalan Buntu di Perumahan Kuantan Townhouse Giwangan dan Perumahan Mutiara Lowanu	102
Gambar 4. 17. Jaringan Jalan Pribadi Perumahan berupa Jalan Bercabang dengan Satu Akses Pintu di Perumahan Taman Siswa Indah dan Perumahan Wirosaban Baru	102
Gambar 4. 18. Jaringan Jalan Pribadi Perumahan dengan Akses Lebih dari Satu Pintu di Perumahan Winong	103
Gambar 4. 19. Ruang Terbuka di Griya Intan Permai (kiri) dan Ruang Terbuka berupa Lapangan di Taman Siswa Indah (kanan).....	104
Gambar 4. 20. Ruang Terbuka Hijau berupa Taman di Griya Intan Permai (kiri, atas), Griya Timoho Estate (kanan, atas), Taman Siswa Indah (kiri, bawah), dan Villa Century (kanan, bawah)	105
Gambar 4. 21. Fasilitas berupa Masjid (Tempat Ibadah) di Taman Siswa Indah (kiri) dan Tjokro Heritage (kanan).....	107
Gambar 4. 22. Fasilitas berupa Lapangan Olahraga di Taman Siswa Indah (kiri) dan Taman Pilhan Asri (kanan)	108
Gambar 4. 23. Fasilitas berupa Balai Warga di Taman Suryowijayan (kiri, atas), Gedong Kuning Asri (kanan, atas), dan Taman Giwangan Asri 2 (bawah)	108
Gambar 4. 24. Fasilitas berupa Pusat Komersial/Kompleks Pertokoan di Kirana Lowanu Residence	109
Gambar 4. 25. Diagram Persentase Keberadaan Indikator Sistem Pengamanan dan Kebersihan Perumahan	110
Gambar 4. 26. Pemeriksaan Identitas di Taman Siswa Indah.....	112
Gambar 4. 27. Fitur Pengawasan <i>Real-Time</i> Kamera CCTV di Kuantan Regency Sorogonen	113
Gambar 4. 28. Diagram Persentase Keberadaan Indikator Tendensi Sosial Perumahan	116
Gambar 4. 29. Gambar Kesamaan Kelas Penghuni yang Terlihat dari Bentuk dan Gaya Bangunan.....	117
Gambar 4. 30. Gambar Kesamaan Aktivitas Penghuni yang Terlihat dari Nama Perumahan	119
Gambar 4. 31. Diagram Persentase Indikator Pekerjaan Responden.....	123
Gambar 4. 32. Diagram Persentase Indikator Pendidikan Tertinggi dalam Keluarga.....	123
Gambar 4. 33. Diagram Persentase Indikator Kisaran Pengeluaran Bulanan.....	124

Gambar 4. 34. Diagram Persentase Indikator Tujuan Kepemilikan Rumah.....	125
Gambar 4. 35. Diagram Persentase Indikator Kepemilikan Kendaraan Bermotor	126
Gambar 4. 36. Kepemilikan Kendaraan Bermotor.....	127
Gambar 4. 37. Diagram Persentase Indikator Frekuensi Berwisata ke Luar Daerah	128
Gambar 4. 38. Diagram Persentase Indikator Kisaran Harga Lahan per Meter Persegi.....	129
Gambar 4. 39. Diagram Persentase Indikator Golongan Tarif Listrik.....	130
Gambar 4. 40. Diagram Persentase Indikator Banyaknya Lantai Rumah.....	131
Gambar 4. 41. Kenampakan Rumah Dua Lantai	131
Gambar 4. 42. Diagram Persentase Indikator Banyaknya Kegiatan di Kawasan Perumahan yang Diikuti Keluarga.....	135
Gambar 4. 43. Diagram Persentase Indikator Bentuk Partisipasi Keluarga dalam Organisasi di Kawasan Perumahan.....	136
Gambar 4. 44. Diagram Persentase Indikator Frekuensi Tindak Kriminal di Kawasan Perumahan	137
Gambar 4. 45. Diagram Persentase Indikator Kegemaran Penghuni di Waktu Luang	138
Gambar 4. 46. Diagram Persentase Indikator Penggunaan Fasilitas Perumahan	140
Gambar 4. 47. Diagram Persentase Indikator Interaksi dengan Warga Non-Perumahan di Kawasan Sekitar Perumahan	141
Gambar 4. 48. Diagram Persentase Indikator Banyaknya Kegiatan di Kawasan Sekitar Perumahan yang Diikuti Keluarga	142
Gambar 4. 49. Diagram Persentase Indikator Bentuk Partisipasi Keluarga dalam Organisasi di Kawasan Sekitar Perumahan	144
Gambar 4. 50. Diagram Tingkat Eksklusivitas Perumahan <i>Gated Community</i> di Kota Yogyakarta	149
Gambar 4. 51. Diagram Kerentanan Sosial Internal Perumahan <i>Gated Community</i> di Kota Yogyakarta	163
Gambar 4. 52. Diagram Kerentanan Sosial Eksternal Perumahan <i>Gated Community</i> di Kota Yogyakarta	166
Gambar 4. 53. Diagram Persentase Tingkat Kerentanan Sosial Penghuni Perumahan <i>Gated Community</i> di Kota Yogyakarta.....	169