

CIRI-CIRI KOMUNITI BERPAGAR DAN BERPENGAWAL

AAINA SURAYA AHMAD

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA**DECLARATION OF THESIS / UNDERGRADUATE PROJECT REPORT AND
COPYRIGHT**

Author's full name : AAINA SURAYA BINTI AHMAD
 Date of Birth : 05.03.1996
 Title : CIRI-CIRI KOMUNITI BERPAGAR DAN BERPENGAWAL
 Academic Session : 2019/2020

I declare that this thesis is classified as:

- CONFIDENTIAL** (Contains confidential information under the Official Secret Act 1972)*
- RESTRICTED** (Contains restricted information as specified by the organization where research was done)*
- OPEN ACCESS** I agree that my thesis to be published as online open access (full text)

1. I acknowledged that Universiti Teknologi Malaysia reserves the right as follows:
2. The thesis is the property of Universiti Teknologi Malaysia
3. The Library of Universiti Teknologi Malaysia has the right to make copies for the purpose of research only.
4. The Library has the right to make copies of the thesis for academic exchange.

Certified by:



SIGNATURE OF STUDENT

 A16GH0001
MATRIC NUMBER

Date: 27 JULY 2020



SIGNATURE OF SUPERVISOR

 SR DR. TAN LIAT CHOON
NAME OF SUPERVISOR

Date: 27 JULY 2020

NOTES : If the thesis is CONFIDENTIAL or RESTRICTED, please attach with the letter from the organization with period and reasons for confidentiality or restriction

“Dengan ini saya menyatakan bahawa saya telah membaca tesis ini dan dalam karya ini, saya berpendapat bahawa tesis ini memenuhi skop dan kualiti untuk penganugerahan Ijazah Sarjana Muda Kejuruteraan (Geomatik)”

Tandatangan

:



Nama Penyelia

: SR DR. TAN LIAT CHOON

Tarikh

: 27 JULAI 2020

CIRI-CIRI KOMUNITI BERPAGAR DAN BERPENGAWAL

AAAINA SURAYA AHMAD

Tesis dikemukakan sebagai memenuhi sebahagian dari
syarat untuk penganugerahan Ijazah
Sarjana Muda Kejuruteraan (Geomatik)

Fakulti Alam Bina dan Ukur
Universiti Teknologi Malaysia

JULAI 2020

PENGESAHAN

Saya menyatakan bahawa tesis ini yang bertajuk "Ciri-ciri Komuniti Berpagar dan Berpengawal" adalah hasil kajian saya sendiri kecuali seperti yang disebutkan dalam rujukan. Tesis adalah tidak diterima untuk ijazah apa pun dan tidak diserahkan secara serentak sebagai calon ijazah lain..

Tandatangan : 

Nama : AAINA SURAYA AHMAD

Tarikh : 27 JULAI 2020

DEDIKASI

“Dengan Nama Allah Yang Maha Pemurah Lagi Maha Mengasihani Segala
Puji-Pujian Hanyalah Bagi Allah SWT Tuhan Sekalian Alam dan Salam ke Atas
Junjungan Besar Nabi Muhammad SAW

Untuk keluarga tersayang

Sahabat yang dirindui

Dan generasi penerus yang diharapkan .

PENGHARGAAN

Syukur kepada Allah SWT kerana dengan rahmat dan kasih sayang-Nya maka projek sarjana muda ini dapat disempurnakan dengan baik dan lancar.

Terima kasih kepada semua yang bersama dan mendoakan saya sepanjang projek sarjana muda ini dapat disempurnakan.

ABSTRACT

The development of gated communities began and became a practice in Malaysia in the late 1980s which focused on high-rise residences such as apartments and condominiums. However, demand is currently increasing as a result of concerns among urban residents related to the level of security of residential areas. Gated communities in the Malaysian context refer to residents or communities living in gated and guarded residential areas. While a gated community is a housing area that is completely controlled or only part of the existing or new housing schemes whose land holdings are individually owned. There are factors considered by residents to choose a gated and guarded community over other types of housing communities. It can be seen that the residents of this community are likely to have the same desire in relation to housing characteristics or the equivalent salary value. In addition, the fenced and guarded community is still considered new among the general public. This is because, exposure to this community in Malaysia is not given emphasis to the community. The main purpose of this study is to analyze the main factors in the selection of housing areas for gated and guarded community areas as well as to study the understanding of the general public related to the characteristics of gated and guarded communities. The research method to obtain data to achieve the objective is to use qualitative data by distributing questionnaires. Based on the questionnaire that was answered by the respondents, it was found that the majority of the residents of the gated and guarded community agreed with the factor of the gated and guarded community being an attraction because it is able to provide a sense of security and privacy. In addition, the general public is no stranger to the term fenced and guarded community.

ABSTRAK

Pembangunan komuniti berpagar telah bermula dan menjadi amalan di Malaysia pada lewat tahun 1980 yang mana menfokuskan pada kediaman berbilang tingkat (high-rise) seperti pangsapuri dan kondominium. Namun, permintaan pada masa kini semakin meningkat kesan daripada kebimbangan di kalangan penduduk bandar berkaitan dengan tahap keselamatan kawasan perumahan. Komuniti berpagar di dalam konteks Malaysia adalah merujuk kepada penduduk atau komuniti yang mendiami kawasan perumahan yang berpagar dan berpengawal. Manakala komuniti berpagar ialah kawasan perumahan yang terkawal secara menyeluruh atau hanya sebahagian di dalam skim-skim perumahan sedia ada atau baru yang pegangan tanahnya berhakmilik individu. Terdapat faktor yang dipertimbangkan oleh penduduk untuk memilih komuniti berpagar dan berpengawal daripada jenis komuniti perumahan yang lain. Hal ini dapat dilihat bahawa penduduk komuniti ini kemungkinan mempunyai keinginan yang sama berkaitan dengan ciri-ciri perumahan ataupun nilai gaji yang setaraf. Selain itu, komuniti berpagar dan berpengawal masih dikira baru dikalangan masyarakat umum. Hal ini kerana, pendedahan terhadap komuniti ini di Malaysia tidak diberi penekanan kepada masyarakat. Tujuan utama kajian ini adalah untuk menganalisa faktor utama pemilihan kawasan perumahan bagi kawasan komuniti berpagar dan berpengawal serta mengkaji pemahaman masyarakat umum berkaitan ciri-ciri komuniti berpagar dan berpengawal. Kaedah kajian untuk memperoleh data bagi mencapai objektif adalah menggunakan data kualitatif dengan mengedarkan borang soal selidik. Berdasarkan borang soal selidik yang telah dijawab oleh responden, didapati majoriti penduduk komuniti berpagar dan berpengawal bersetuju dengan faktor komuniti berpagar dan berpengawal menjadi tarikan kerana ia mampu member rasa selamat dan privasi. Selsain itu, masyarakat umum juga tidak asing lagi dengan istilah komuniti berpagar dan berpengawal.

ISI KANDUNGAN

	TAJUK	M/S
	PENGESAHAN	iii
	DEDIKASI	iv
	PENGHARGAAN	v
	ABSTRACT	vi
	ABSTRAK	vii
	ISI KANDUNGAN	viii
	SENARAI JADUAL	xi
	SENARAI RAJAH	xii
	SENARAI APPENDIX	xiii
BAB 1	PENDAHULUAN	1
1.1	Latar Belakang Kajian	1
1.2	Pernyataan Masalah Kajian	4
1.3	Objektif Kajian	5
1.4	Skop dan Limitasi Kajian	5
1.5	Metodologi	6
1.6	Kepentingan Kajian	7
1.7	Kesimpulan	8
BAB 2	KAJIAN LITERATUR	9
2.1	Pengenalan	9
2.2	Komuniti Berpagar dan Berpengawal	9
2.2.1	Definisi Komuniti Berpagar dan Berpengawal	10
2.2.2	Teori Komuniti Berpagar dan Berpengawal	11
2.2.3	Komuniti Berpagar dan Berpengawal di Malaysia	13
2.2.4	Komuniti Berpagar dan Berpengawal di Luar Negara	13
2.3	Garis Panduan Perancangan	15

2.4	Ciri-ciri Komuniti Berpagar dan Berpengawal	16
2.4.1	Keselamatan	18
2.4.2	Privasi	18
2.4.3	Kemudahan	18
2.4.4	Had Akses	19
2.4.5	Kemewahan	19
2.4.6	Jenis Pembangunan	19
2.5	Jenis Komuniti Berpagar dan Berpengawal	19
2.6	Komuniti Berpagar dan Berpengawal Mengikut Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318)	21
2.7	Prinsip-Prinsip Perancangan	21
2.8	Isu Berkaitan Dengan Komuniti Berpagar dan Berpengawal	22
2.9	Kesimpulan	23
BAB 3 METODOLOGI		25
3.1	Pengenalan	25
3.2	Carta Alir Kerja	25
3.2.1	Fasa Pertama	26
3.2.2	Fasa Kedua	27
3.2.3	Fasa Ketiga	28
3.3	Kesimpulan	28
BAB 4 ANALISIS KAJIAN		29
4.1	Pengenalan	29
4.2	Demografi Responden	29
4.2.1	Jantina	29
4.2.2	Umur	30
4.2.3	Mendiami Komuniti Berpagar dan Berpengawal	31
4.2.4	Pengetahuan Responden Terhadap Komuniti Berpagar dan Berpengawal	32
4.3	Faktor Utama Pemilihan Komuniti Berpagar dan Berpengawal	32
4.3.1	Privasi	33

4.3.2	Keselamatan	34
4.3.3	Had Akses	35
4.3.4	Kemudahan dan Landskap yang Disediakan	36
4.3.5	Kemewahan	37
4.3.6	Had Kelajuan Kenderaan Terkawal	38
4.3.7	Kurang Kesusakan Lalulintas	39
4.3.8	Kurang Ajakan dari Bukan Penduduk	40
4.3.9	Kadar Jenayah yang Rendah	41
4.3.10	Persekitaran yang Selamat untuk Kanak-Kanak	42
4.4	Kesimpulan	42
BAB 5 KESIMPULAN DAN CADANGAN		45
5.1	Pengenalan	45
5.2	Pencapaian Objektif	45
5.2.1	Objektif Pertama: Menganalisa Faktor Utama Pemilihan Kawasan Perumahan Bagi Kawasan Komuniti Berpagar dan Berpengawal oleh Penduduk Tersebut.	46
5.2.2	Objektif Kedua: Mengkaji Pemahaman Masyarakat Umum Berkaitan Ciri-Ciri Komuniti Berpagar dan BerpengawaL	46
5.3	Cadangan Kajian	47
5.4	Kesimpulan	47
RUJUKAN		48

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	M/S
Jadual 1:	Garis Panduan Komuniti Berpagar dan Berpengawal	15
Jadual 2:	Ciri-ciri Komuniti Berpagar dan Berpengawal	17

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	M/S
Rajah 1:	Carta Alir Kajian	26
Rajah 2:	Jantina Responden	30
Rajah 3:	Umur Responden	30
Rajah 4:	Responden yang Mendiami Komuniti Berpagar dan Berpengawal	31
Rajah 5:	Pengetahuan Responden Tentang Komuniti Berpagar dan Berpengawal	32
Rajah 6:	Ruang Privasi yang Diberi oleh Komuniti Berpagar dan Berpengawal	33
Rajah 7:	Nilai Keselamatan yang Diberi oleh Komuniti Berpagar dan Berpengawal	34
Rajah 8:	Had Akses Komuniti Berpagar dan Berpengawal	35
Rajah 9:	Kemudahan dan Landskap yang Disediakan oleh Komuniti Berpagar dan Berpengawal	36
Rajah 10:	Kemewahan yang Terdapat di Komuniti Berpagar dan Berpengawal	37
Rajah 11:	Had Kelajuan Kenderaan di Komuniti Berpagar dan Berpengawal	38
Rajah 12:	Lalulintas di Komuniti Berpagar dan Berpengawal	39
Rajah 13:	Ajakan dari Bukan Penduduk di Komuniti Berpagar dan Berpengawal	40
Rajah 14:	Kadar Jenayah di Komuniti Berpagar dan Berpengawal	41
Rajah 15:	Persekitaran Komuniti Berpagar dan Berpengawal Sesuai untuk Kanak-kanak	42

SENARAI APPENDIX

TAJUK	M/S
Lampiran A Borang Soal Selidik	74

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Kajian

Perancangan pembangunan bagi sesebuah negara memainkan peranan penting dalam memastikan setiap rakyat mampu menikmati dan merasai pembangunan tersebut. Pembangunan hartanah perumahan juga tidak terkecuali di mana pelbagai konsep perumahan telah diperkenalkan dalam memenuhi keperluan dan kehendak setiap pembeli. Begitu juga dengan Malaysia, terdapat pelbagai konsep perumahan yang diketengahkan dalam memastikan keselesaan rakyat terjamin di samping memberi kepuasan kepada semua pihak.

Walau bagaimanapun perbandaran merupakan satu proses dinamik dan sentiasa berubah berkadar dengan kemajuan dan pembangunan sesebuah bandar dan negara. Kesan perubahan kehidupan bandar terhadap kualiti hidup sosial amat signifikan. Kepadatan sesebuah bandar turut menyumbang kepada beberapa isu sosial dan menjejaskan tahap keselamatan penduduk, meminimumkan persekitaran yang selesa dan mengurangkan nilai sosial masyarakat. Kepadatan dan kesesakan di bandar banyak mendorong penduduk bandar memilih konsep kediaman yang bersifat 'privasi', persekitaran hijau yang damai, dilengkapi dengan pelbagai kemudahan infrastruktur yang membolehkan mereka beriadah dan menghabiskan masa bersama keluarga di dalam kawasan taman perumahan mereka. Ini merupakan tarikan utama dan akhirnya menggalakkan para pemaju perumahan mula mendirikan perumahan komuniti berpagar bagi menarik minat para penduduk bandar khususnya.

Konsep perumahan ini bermula dengan hanya berkonsepkan komuniti berpagar yang telah bermula di kota-kota berkubu (fortress), seterusnya bandar berpagar yang terawal seperti bandar pelabuhan di Sepanyol dan di Caribbean dan kemudian pada abad ke 19, kawasan perumahan berpagar dan mempunyai jalan-jalan

persendirian seperti yang terdapat di St. Louis yang dibina pada 1870. Di Amerika Syarikat pula, konsep komuniti berpagar yang moden bermula di pada awal abad ke-20 (Low, 2003). Sehingga kini konsep ini telah berkembang hampir ke seluruh bandar-bandar di dunia.

Pembangunan komuniti berpagar telah bermula dan menjadi amalan di Malaysia pada lewat tahun 1980 yang mana menfokuskan pada kediaman berbilang tingkat (high-rise) seperti pangsapuri dan kondominium. Komuniti berpagar pertama di Malaysia adalah Wangsa Baiduri di SS12 Subang Jaya, Selangor. Wangsa Baiduri ini dibangunkan oleh Emko Properties Sdn. Bhd. (Jurunilai, 2011). Walau bagaimanapun, sejak beberapa tahun kebelakangan ini, komuniti berpagar mula berkembang dalam pembangunan hartanah kediaman bertanah (landed property) termasuklah rumah teres, rumah berkembar, rumah bandar dan juga banglo. Perkembangan komuniti berpagar ini telah menjadi haluan bagi golongan atasan dan golongan pertengahan. Walau bagaimanapun, pembangunan komuniti berpagar ini masih lagi baru di Malaysia, oleh itu statistik berkaitan komuniti berpagar di Malaysia masih tidak banyak berbanding dengan negara-negara maju (Tahir & Hussin, 2012). Namun begitu, komuniti berpagar ini mula berkembang pesat di kawasan bandar seperti Kuala Lumpur, Selangor, Ipoh, Pulau Pinang, Johor Bahru dan juga kawasan-kawasan lain yang mempunyai nilai harga tanah yang tinggi. Johor Bahru telah mencatatkan kewujudan pembangunan komuniti berpagar seperti Leisure Farm Gelang Patah di Gelang Patah, Taman Bukit Indah di Pulai, Sri Pulai Utama di Skudai dan Sierra Perdana di Tebrau (Tahir & Hussin, 2012). Perumahan komuniti berpagar telah banyak dibangunkan di bandar-bandar besar seperti Kuala Lumpur, Selangor, Pulau Pinang, Johor Bahru dan Ipoh.

Namun, permintaan pada masa kini semakin meningkat kesan daripada kebimbangan di kalangan penduduk bandar berkaitan dengan tahap keselamatan kawasan perumahan. Hal ini kerana, peningkatan kadar jenayah di sesuatu kawasan tersebut (Shuhana Shamsuddin et al., 2014). Hal yang demikian, kini didapati perkembangan perumahan berkonsep ini turut menular ke bandar-bandar lain akibat daripada kejadian jenayah yang semakin berleluasa. Permintaan daripada warga kota terhadap keperluan perumahan yang dapat menjamin keselamatan mereka menjadikan konsep perumahan ini mendapat tempat dan menjadi pilihan komuniti

setempat. Rekabentuk fizikal seperti pembinaan tembok atau pagar serta akses jalan yang terhad untuk memasuki kawasan dapat memerangi jenayah dan menjamin keselamatan para penduduk. Ini dikuatkan lagi dengan tahap pengawalan dan pengawasan yang termasuk dalam pakej pembelian rumah konsep ini. Penempatan para pengawal serta pemantauan melalui pemasangan CCTV antara faktor yang menjadi daya penarik untuk para penduduk yang bersetuju bahawa ia dapat memberi jaminan keselamatan kepada mereka dan keluarga. Oleh itu, konsep komuniti berpagar ini sedikit sebanyak merupakan penyelesaian yang terbaik dalam menjamin keselamatan penduduk secara tidak langsung dapat member keuntungan kepada pembangunan harta tanah di Malaysia.

Kemudahan infrastruktur yang disediakan oleh pemaju perumahan memberikan ruang privasi kepada mereka untuk menjalankan aktiviti riadah dan rekreasi tanpa perlu bergaul dengan komuniti di luar kawasan taman perumahan. Ini juga dilihat sebagai suatu jaminan keselamatan apabila hanya berkomunikasi dengan mereka yang dikenali dan menduduki di suatu kawasan yang sama. Nilai privasi ini amat penting kepada warga kota terutamanya apabila memerlukan ruang peribadi sendiri untuk beristirahat. Selain itu, landskap yang indah turut membuatkan penduduk berasa tenang, damai dan secara tidak langsung telah meningkatkan kualiti hidup sosial komuniti berpagaie dan berpengawal. Sehubungan ini, tidak dapat dinafikan bahawa kualiti hidup memberikan cerminan terhadap pembangunan sesebuah negara. Masyarakat mempunyai hak untuk memperolehi kualiti hidup yang terbaik melalui pelbagai kemudahan di kawasan kediaman masing-masing. Dengan adanya sistem perumahan berkonsepkan komuiti berpagar dan berpengawal ini, ia memberikan keyakinan penghuni bandar terhadap keselamatan, keselesaan, dan perolehan persekitaran yang kondusif dalam membina keluarga masing-masing.

Komuniti berpagar di dalam konteks Malaysia adalah merujuk kepada penduduk atau komuniti yang mendiami kawasan perumahan yang berpagar dan berpengawal sama ada di kediaman berbilang tingkat seperti kondominium, pangsapuri, rumah bandar atau bahkan juga hartanah kediaman bertanah seperti banglo, teres, dan rumah berkembar. Manakala komuniti berpagar ialah kawasan perumahan yang terkawal secara menyeluruh atau hanya sebahagian di dalam skim-skim perumahan sedia ada atau baru yang pegangan tanahnya berhakmilik individu

(*individual land title*). Skim ini juga menyediakan perkhidmatan kawalan keselamatan beserta pondok pengawal keselamatan ataupun tidak. Kewujudan komuniti berpagar ini menyebabkan terhasilnya ‘skim komuniti berpagar’ yang mana skim komuniti berpagar dan berpengawal terbentuk bagi memastikan keselamatan penduduk dalam keadaan yang selamat.

Walau bagaimanapun, kewujudan skim kejiranan berpengawal terhasil secara tidak rasmi. Maka, ia menyebabkan berlakunya pelbagai masalah kepada komuniti dan juga kejiranan. Sebagai contoh, pondok pengawal keselamatan di laluan utama, pemasangan halangan dalam bentuk manual atau secara automatik di laluan umum, pagar yang dipasang terlalu tinggi dan banyak lagi. Oleh itu, undang-undang mengenai perancangan diperlukan bagi membantu pihak berkuasa dalam proses permohonan skim komuniti berpagar dan penguasaan komuniti berpagar.

Seterusnya, sesetengah komuniti berpagar dan berpengawal di Malaysia menawarkan lebih daripada keselamatan semata. Sebagai contoh komuniti berpengawal di Kajang Country Height, Sierramas, Tropicana and The Mines yang mana menawarkan kemudahan seperti padang golf, rumah kelab dan kawasan rekreasi. Penekanan dalam komuniti berpengawal ini adalah kombinasi daripada keselamatan, privasi dan gaya hidup mewah penduduknya.”

1.2 Pernyataan Masalah Kajian

Meskipun konsep komuniti berpagar dianggap sebagai salah satu konsep yang terbaik, namun begitu terdapat beberapa isu dan masalah yang dapat dikenal pasti. Masalah ini dapat member kesan dan menyebabkan berlakunya konflik dari aspek pembangunan sosial serta perancangan fizikal. Tambahan pula kedua-dua aspek ini saling berkait antara satu sama lain yang mana harus diberi pertimbangan dan diperhatikan.

Seperti yang kita tahu, komuniti berpagar dan berpengawal menjanjikan keselamatan kepada penduduknya, namun masih berlaku beberapa kes jenayah di

dalam komuniti tersebut. Tambahan pula, tidak semua komuniti berpagar dan berpagawal menyediakan kemudahan yang seragam. Hal ini dapat dilihat dari sesetengah komuniti berpagar dan berpagawal tidak mempunyai kemudahan kolam renang mahupun taman rekreasi manakala sesetengah komuniti lain mempunyai kemudahan tersebut. Oleh itu, mesti ada faktor yang dipertimbangkan oleh penduduk untuk memilih komuniti berpagar dan berpagawal daripada jenis komuniti perumahan yang lain. Hal ini dapat dilihat bahawa penduduk komuniti ini kemungkinan mempunyai keinginan yang sama berkaitan dengan ciri-ciri perumahan ataupun nilai gaji yang setaraf. Daripada kriteria ini, ia mesti menjadi sebab mengapa penduduk memilih kawasan kediaman yang berpagar dan berpagawal dan persamaan di kalangan mereka.

Selain itu, komuniti berpagar dan berpagawal masih dikira baru dikalangan masyarakat umum. Hal ini kerana, pendedahan terhadap komuniti ini di Malaysia tidak diberi penekanan kepada masyarakat. Oleh itu, adakah masyarakat mengambil kira tentang komuniti berpagar dan berpagawal atau jenis-jenis perumahan di Malaysia sebelum mereka membeli rumah tersebut.

1.3 Objektif Kajian

Tujuan utama kajian ini adalah untuk;

1. Menganalisa faktor utama pemilihan kawasan perumahan bagi kawasan komuniti berpagar dan berpagawal.
2. Mengkaji pemahaman masyarakat umum berkaitan ciri-ciri komuniti berpagar dan berpagawal.

1.4 Skop dan Limitasi Kajian

Berdasarkan kajian terdahulu, terdapat ramai pengkaji yang mengkaji tentang komuniti berpagar dan berpagawal. Sebagai contoh, isu kekurangan peruntukan

undang-undang di kawasan komuniti berpagar (Azlinor Suffian, 2005), kajian peruntukan undang-undang mengenai pembangunan skim komuniti berpagar telah diperkenalkan dan diperbadankan dalam pindaan yang terkini kepada Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) (Azimuddin Bahari, 2007) dan juga kajian tentang ciri-ciri merancang pembangunan perumahan komuniti berpagar di kawasan perumahan di Kuala Lumpur dan membincangkan kriteria perancangan yang difokuskan kepada pemaju dalam pembangunan masyarakat berpagar (Norazmin Adibah Bt Othman, 2007).

Kes kajian ini akan memberi tumpuan kepada kemudahan yang telah disediakan oleh pemaju untuk komuniti berpagar dan berpengawal seperti taman permainan, kolam renang, pondok pengawal dan sebagainya. Hal yang demikian kerana factor kemudahan berkemungkinan menjadi sebab pemilihan sesuatu kawasan perumahan. Selain itu, menfokuskan ciri-ciri komuniti berpagar dan berpengawal dari sudut pandang penduduk komuniti tersebut dan masyarakat umum.

Walaupun, kes kajian ini mencakupi hanya pada komuniti berpagar dan berpengawal di Perdana Terrace, Pulau Perdana, Skudai, Johor serta masyarakat umum dan menfokus kepada hartanah kediaman bertanah.

1.5 Metodologi

Kes kajian ini menggunakan jenis kajian kuantitatif yang mana penyelidikan tinjauan dilakukan untuk mengumpul maklumat dengan bertanyakan satu set soalan kepada beberapa individu di dalam populasi yang terlibat. Kajian kuantitatif juga bersesuaian untuk mendapatkan maklumat individu secara general mahupun peribadi. Hal yang demikian kerana kajian kuantitatif dapat membantu dalam ruang kajian yang besar.

Selain itu, kajian ini juga mempunyai tiga fasa kajian yang masa fasa pertama adalah mengenalpasti. Pada fasa ini, objektif dan pernyataan masalah kajian dikenalpasti dan difahami melalui bahan bacaan dan rujukan. Antara contoh bahan rujukan yang akan digunapakai adalah seperti tesis, jurnal, akta, panduan dan

sebagainya. Seterusnya, pada fasa kedua adalah pengumpulan data yang mana akan dilaksanakan menggunakan kaedah kuantitatif iaitu temubual dan juga mengedarkan borang soal selidik di lapangan. Temubual dan borang soal selidik akan dilakukan bersama penduduk di komuniti berpagar dan berpengawal yang telah dipilih. Kemudian, fasa ketiga iaitu analisis, yang mana semua maklumat yang diperoleh dari lapangan akan dianalisis. Melalui analisa, kesimpulan dan cadangan penambahbaikan dapat dilakukan.

Selanjutnya, bagi menyiapkan kajian ini terdapat dua jenis data yang akan digunakan iaitu data primer dan data sekunder. Data primer dapat diperoleh daripada temubual dan soal selidik manakala data sekunder diperoleh daripada bahan bacaan seperti tesis, artikel, akta, panduan dan sebagainya.

1.6 Kepentingan Kajian

Berdasarkan kajian terdahulu, terbukti bahawa kajian mengenai komuniti berpagar dan berpengawal adalah sama penting dengan mana-mana kajian berkaitan bangunan mahupun kajian bukan berkaitan bangunan. Kajian-kajian ini terbukti memberi manfaat dan menyumbang kepada pihak-pihak yang terlibat seperti pihak berkuasa, pemaju mahupun masyarakat.

Secara amnya, hasil daripada kajian ini dapat memberi pengetahuan dan juga maklumat mengenai konsep kehidupan di kawasan komuniti berpagar dan berpengawal kepada masyarakat umum mahupun pembeli rumah. Tambahan pula, kajian ini dapat menyediakan maklumat kepada masyarakat umum dan pembeli rumah mengenai kemudahan-kemudahan dan perkhidmatan yang disediakan oleh pihak pemaju. Hal ini secara tidak langsung mendedahkan kepada masyarakat umum tentang komuniti berpagar dan berpengawal.

1.7 Kesimpulan

Secara kesimpulannya, bab ini menfokuskan tahap kepuasan penduduk komuniti berpagar dan berpengawal serta sudut pandang masyarakat mengenai komuniti berpagar dan berpengawal. Hal yang demikian kerana, pendedahan terhadap komuniti ini adalah sangat dititikberatkan memandangkan komuniti ini semakin berkembang pesat di Malaysia. Semua maklumat untuk menyiapkan kajian ini dapat diperoleh dengan memahami masalah dan objektif kajian ini dilakukan dan mengikut kaedah-kaedah metodologi yang telah disarankan.

BAB 2

KAJIAN LITERATUR

2.1 Pengenalan

Bab ini memberi penekanan terhadap pengumpulan maklumat dari bahan bacaan seperti artikel, tesis, akta dan lain-lain bagi memahami permasalahan yang sedang dikaji. Selain itu, rujukan dari tesis mahupun artikel pengkaji yang lepas berkaitan tajuk kajian adalah juga menjadi bahan utama dalam mengumpul data sekunder. Hal yang demikian dapat membantu dalam memahami dengan mendalam sesuatu tajuk kajian dan juga menghasilkan kesimpulan. Seterusnya, kajian literatur ini akan membincangkan mengenai komuniti berpagar dan berpagar secara umum dan juga secara terperinci seperti definisi, teori, ciri-ciri dan sebagainya.

2.2 Komuniti Berpagar dan Berpagar

Komuniti berpagar dan berpagar secara global telah terjadi setelah sekian lama, namun di Malaysia komuniti ini mula berkembang pesat pada tahun 2007. Hal yang demikian kerana era pemodenan ini masyarakat lebih memilih dan memandangkan penting berkaitan isu keselamatan. Oleh itu, telah menjadi matlamat utama pembangunan komuniti berpagar ini untuk mewujudkan suasana yang selamat dan sihat kepada penghuninya.

Oleh kerana perubahan sosial dalam pemodenan hidup, ciri perumahan berpagar dan berpagar menyumbang kepada perubahan corak pembangunan perumahan. Hal ini dapat terbukti di mana pembinaan harta tanah di Amerika Syarikat dapat meningkatkan pandangan penduduk terhadap golongan mewah, perasaan orang kaya dan mempunyai lebih banyak perlindungan kerana mereka dilindungi oleh tembok dan dikelilingi oleh pagar (Grant, 2004). Pada masa kini

pembangunan komuniti berpagar dan berpengawal di Malaysia menunjukkan perkembangan yang ketara jelasnya dalam industri pembagunan hartanah. Namun begitu, konsep ini masih baru bagi masyarakat Malaysia. Hal yang demikian kerana sebelum ini konsep komuniti berpagar dan berpengawal ini hanyalah terhad kepada perumahan mewah seperti kondominium dan pangsapuri. Akan tetapi dapat dilihat kini ia mula diaplikasikan juga pada kawasan perumahan kediaman bertanah seperti rumah teres, rumah berkembar dan rumah bandar.

2.2.1 Definisi Komuniti Berpagar dan Berpengawal

Secara umumnya komuniti merujuk kepada pembangunan perumahan yang mana akses ke kawasan kejiranan tersebut adalah terhad mempunyai halangan seperti pengawal atau pagar berpaling. Seterusnya, komuniti berpagar adalah kelompok perumahan atau bangunan yang disekelilingnya mempunyai tembok atau pagar atau akses untuk ke sekitar perumahan atau bangunan tersebut dilindungi oleh langkah-langkah tertentu atau halangan seperti pengawal, tali, kabel, pagar berpaling atau mempunyai kawalan keselamatan 24 jam, rondaan pengawal, system pemantauan berpusat dan juga CCTV disekitar kawasan perumahan (Gabriel dan Stanley, 2007; Azimuddin Bahari, 2005). Secara tempatan dan antarabangsa, makna komuniti berpagar adalah berkaitan dengan kawalan keselamatan secara fizikal yang terdapat pada komuniti berpagar iaitu mempunyai pagar disekeliling kawasan perumahan tersebut. Komuniti berpagar juga dikaitkan dengan ciri-ciri lain yang berkaitan seperti kemudahan rekreasi dan penyelenggaraan yang hanya boleh diguna oleh penduduk di kawasan perumahan tersebut sahaja (Asnida Suhaimi, 2009).

Tambahan pula, terdapat pengkaji yang mengatakan bahawa definisi-definisi yang sering dikemukakan adalah berulang dan tertakluk kepada ciri-ciri yang ingin dijelaskan dalam sesuatu kajian (Landman et al., 2002). Selain itu, terdapat juga yang mengatakan setiap negara mempunyai definisi yang berbeza bergantung kepada jenis komuniti berpagar yang terdapat disana (Xavier, Grace, 2008). Misalnya, terma yang digunakan di Brazil adalah '*employed, fortified enclaves or fenced up*' manakala di India pula menggunakan perkataan '*colonies*' bagi mencerminkan jenis komuniti

berpagar disana yang menunjukkan perbezaan taraf dan status antara golongan atasan dengan bawahan.

2.2.2 Teori Komuniti Berpagar dan Berpengawal

Pelbagai teori telah dikemukakan dari pelbagai pengkaji dan akademik untuk menerangkan takrifan komuniti berpagar, McKenzie (2005) percaya bahawa pemaju perumahan swasta adalah organisasi penting yang mengikut pengubahsuaian konseptual ke arah privatisme yang khusus dari kompromi neo-liberal. Dia bersetuju bahawa pemaju perumahan sering mengejar untuk memaksimumkan kepadatan penduduk di kawasan pembangunan perumahan untuk mengekalkan keuntungan disebabkan kenaikan harga tanah.

Burke (2001) dalam tulisannya menyebutkan bahawa pelbagai jenis komuniti berpagar dapat dilihat dalam konteks Amerika Syarikat, British dan juga Australia. Skim ini berdasarkan kepada fizikal, ciri-ciri sosial dan kemasyarakatan yang pelbagai serta lokasi geografi kawasan tersebut.

Walau bagaimanapun, kajian ini menumpukan teori hasil dari gabungan konteks Malaysia dan teori asas yang dikemukakan oleh Burke. Terdapat beberapa kategori yang boleh dihasilkan dan diterangkan selanjutnya

Kategori yang pertama adalah Zon Keselamatan Bandar yang mana komuniti yang sedia ada berusaha untuk menghalang berlakunya masalah sosial dari kawasan luar atau pinggir bandar. Selain itu, mereka turut membina semula pagar berpalang automatik bagi menghalang pejalan kaki dan kenderaan asing dari keluar masuk ke dalam komuniti tersebut.

Kedua adalah kategori Keselamatan Kompleks Pangsapuri di mana komuniti berpagar adalah dalam bentuk unit atau pangsapuri dalam konteks bangunan bertingkat. Kemudahan dan kawasan awam merupakan harta bersama kepada penduduk. Keseluruhan komuniti secara amnya adalah berpagar yang mana

kenderaan dan pejalan kaki awam tidak dibenarkan masuk ke dalam komuniti ini tanpa kebenaran.

Ketiga adalah kategori Keselamatan Kawasan Perumahan Mampu Milik yang mana ini adalah pembangunan perumahan yang sering dibangunkan di Malaysia. Ia juga merupakan pembangunan yang dibahagikan kepada beberapa kategori mengikut harga jualan hartanah. Hal ini sekali lagi merujuk kepada lokasi pembangunan ini dibangunkan dan juga kemudahan yang disediakan. Selain itu, kategori ini biasanya mempunyai kemudahan awam yang turut dikongsi bersama dengan bukan penduduk komuniti tersebut. Kategori ini kebiasaanya mempunyai pengawal keselamatan yang mengawal pintu masuk ke dalam komuniti ini dan kenderaan ringan seperti kereta dan motorsikal mudah untuk memasuki komuniti ini. Manakala kenderaan berat seperti van dan lori biasanya akan berhenti di pondok pengawal untuk diperiksa sebelum dapat masuk ke dalam komuniti ini.

Keempat adalah kategori yang juga biasa dilihat di Malaysia iaitu Kelembutan Kawasan Perumahan Mewah yang mana komuniti ini mempunyai kawalan keselamatan yang lebih ketat dan mempunyai teknologi yang terkini dalam sistem keselamatan seperti akses menggunakan kad yang terhad kepada penduduknya sahaja. Manakala pelawat perlu mendaftarkan diri di pondok pengawal untuk mendapatkan pas pelawat. Selain itu, komuniti ini biasanya mempunyai kemudahan yang banyak dan pelbagai serta penggunaannya terhad kepada penduduknya sahaja. Hal ini menunjukkan secara jelas pemisahan antara komuniti tersebut dengan orang awam.

Kategori yang kelima adalah kategori Keselamatan Estet di mana pembangunnya berlaku luar bandar. Kategori ini biasanya mempunyai vila kos rendah atau rumah bandar yang mana mempunyai material, rekabentuk dan susun atur pembangunan yang sama. Tiada kemudahan awam yang disediakan kecuali gymnasium dan kolam renang yang bersaiz kecil. Selain itu, biasanya jumlah pembeli adalah lebih sedikit jika dibandingkan dengan kategori yang kedua dan yang keenam.

Keenam adalah kategori Keselamatan Komuniti Berperanginan yang mana komuniti ini direka mempunyai ciri kehidupan alam seperti tasik, lagun atau padang golf dalam komuniti tersebut. Komuniti ini mempunyai gaya hidup seperti berada di peranginan. Oleh itu, ciri-ciri yang terdapat di dalam komuniti ini juga mempunyai taman, laluan pejalan kaki dan pencahayaan lampu yang sesuai dengan golongan kelas atasan.

2.2.3 Komuniti Berpagar dan Berpengawal di Malaysia

Menurut Datuk Wira Chor Chee Heung, bekas Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan ketika merasmikan Sidang Kemuncak Perumahan dan Hartanah Kebangsaan yang ke-13 di Petaling Jaya, ekoran pertumbuhan rancak proses urbanisasi menjadikan pembangunan perumahan di Malaysia aktif. Selain itu, ia dijangka akan meningkat dari 67 peratus kepada 75 peratus pada tahun 2020. Tambahnya lagi prestasi sektor hartanah menunjukkan peningkatan yang baik berdasarkan jualan positif oleh para pemaju hartanah dan bertambahnya populasi menjadikan permintaan yang meningkat untuk hartanah di Malaysia. Namun begitu, harga hartanah di Malaysia masih lagi rendah jika dibandingkan dengan negara lain.

Komuniti berpagar dan kejiranan yang selamat merupakan rangka kerja perancangan yang dibuat untuk komuniti berpagar oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa. Ciri-ciri asas pembangunan komuniti berpagar ini terdiri daripada 14 elemen-elemen yang diperlukan sebagai kawalan perancangan fizikal seperti; (1) saiz kawasan pembangunan; (2) perancangan tapak; (3) lokasi pembangunan; (4) sistem dan hierarki jalan; (5) akses keluar dan masuk; (6) reka bentuk rumah dan komplikasi bangunan; (7) pagar bangunan / tembok batu; (8) pondok pengawal keselamatan; (9) lanskap dan penanaman pokok; (10) ketinggian bangunan; (11) penyediaan tempat letak kereta dan motosikal; (12) laluan khusus untuk utiliti; (13) lokasi dan kemudahan awam; (14) nama kawasan / kejiranan komuniti berpagar.

2.2.4 Komuniti Berpagar dan Berpengawal di Luar Negara

Komuniti berpagar bagi setiap negara adalah berbeza. Ini adalah kerana setiap negara mempunyai ciri-ciri yang tersendiri mengikut kesesuaian dan tujuan

pembangunan itu dibangun. Walaupun sekali pandang contoh-contoh komuniti berpagar kelihatan sama, namun sejarah, jenis dan tujuan ia dibina berbeza dan mengikut negara dan kawasan setempat. Beberapa kajian menyetujui bahawa Amerika Syarikat pencetusnya penyebaran konsep komuniti berpagar. Walau bagaimanapun, setiap negara mempunyai sebab yang tersendiri berdasarkan politik tempatan dan juga adat seni bina sesuatu kawasan. Sebagai contoh, di Mesir, Amerika Latin dan juga Eropah membina komuniti berpagar pada mulanya untuk penduduk di persisiran pantai. Malah, ada juga sesetengah bertujuan sebagai langkah keselamatan seperti di Asia Timur dan Afrika Selatan atau disebabkan oleh peperangan seperti di Lebanon dan ada juga sebagai tanda kemewahan seperti di Rusia.

Salah satu klasifikasi umum yang paling popular mengenai komuniti berpagar adalah daripada (Blakely dan Snyder, 1997) yang mengkaji komuniti berpagar di Amerika Syarikat. Hasil daripada kajian tersebut dapat disimpulkan bahawa terdapat tiga jenis komuniti berpagar iaitu gaya hidup, prestij dan zon keselamatan.

- Komuniti gaya hidup: Menfokuskan kepada aktiviti masa lapang sebagai contoh menyediakan kemudahan rekreasi seperti padang golf dan kemudahan umum yang lain serta menjadi tumpuan bagi mereka yang sudah bersara.
- Komuniti berprestij: Sebagai simbol kekayaan dan status penduduk tersebut. Menjadi tumpuan komuniti kaya dan terkenal seperti artis atau selebriti.
- Komuniti zon keselamatan: Komuniti ini terbentuk kerana takut akan jenayah yang berlaku. Malah pagar yang dibina adalah hasil inisiatif penduduk sendiri bukan daripada pemaju.

Selain itu, terdapat pengkaji yang menklasifikasikan komuniti berpagar di Mesir yang mana terdapat dua jenis komuniti berpagar iaitu geografi dan kronologi.

- Klasifikasi Geografi: Mengelaskan kepada dua iaitu komuniti berpagar di kawasan bandar yang mana tujuan utama adalah untuk keselamatan. Manakala, yang seterusnya adalah komuniti berpagar di luar bandar yang mana ditubuhkan sebagai perlindungan dari persekitaran tercemar seperti di kawasan pantai utara Mesir.

- **Klasifikasi Kronologi:** Mengelaskan berdasarkan jenis penghuninya yang mana terdapat dua jenis. Pertama, penghuninya adalah tetap yang mana biasanya di kawasan bandar atau pinggir bandar. Kawasan ini biasanya terdiri daripada golongan berada sebagai contoh di Kaherah. Manakala, kedua adalah yang mana penghuninya akan menghuni komuniti tersebut pada hujung minggu ada semasa musim cuti panjang.

2.3 Garis Panduan Perancangan

Garis panduan telah dibangunkan sebagai rujukan oleh pihak berkuasa negeri dan tempatan, agensi teknikal, pemaju perumahan dan Perbadanan Pengurusan dalam merancang dan mengawal pembangunan komuniti berpagar dan berpengawal. Walau bagaimanapun, sebarang bayaran untuk keselamatan tidak termasuk di dalam garis panduan (Mutalib et al., 2012) dan terbentuknya Perbadanan Pengurusan. Garis panduan ini dirumuskan berdasarkan Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) termasuk prinsip perancangan, garis panduan umum dan khusus berdasarkan aspek fizikal, undang-undang dan sosial. Prinsip perancangan menumpukan kepada lima ciri iaitu nama; keselamatan; keselesaan; kebersihan; kejiranan dan masyarakat yang mampan. Garis panduan umum terdiri daripada enam kriteria, iaitu, lokasi, cadangan pembangunan, kawasan pembangunan, harta bersama, tembok atau pagar, dan penilaian kesan sosial. Manakala, garis panduan khusus terdiri daripada 14 aspek kawalan perancangan fizikal. Jadual 2.3 merangkumi semua unsur dalam garis panduan perancangan ini.

Jadual 1: Garis Panduan Komuniti Berpagar dan Berpengawal

Prinsip Perancangan	<ul style="list-style-type: none"> • Selamat, kondusif dan tempat tinggal yang selesa • Penggunaan kemudahan yang sama rata <p>(a)</p>
Aspek	Keselamatan, keselesaan, kebersihan, kejiranan

	dan masyarakat yang mampan
Garis panduan umum	<ul style="list-style-type: none"> • Kawasan bandar sahaja • Dikhususkan sebagai skim komuniti berpagar dalam pelan susunatur pembangunan • Kawasan pembangunan adalah antara 1.0 hingga 10.0 hektar harta bersama termasuk jalan perlu dikekalkan oleh perbadanan pengurusan • Penilaian Kesan Sosial diperlukan sebelum pembangunan komuniti berpagar dijalankan
Garis panduan Fizikal	<ul style="list-style-type: none"> • Saiz kawasan pembangunan adalah antara 1.0 hingga 10.0 hektar • Perancangan tapak mesti mematuhi perancangan pihak berkuasa tempatan • Lokasi pembangunan di kawasan bandar sahaja • Sekurang-kurangnya dua laluan pintu keluar masuk iaitu satu untuk penduduk dan satu lagi untuk pelawat • Akses keluar masuk perlu disediakan dengan bonggol jalan dan CCTV

2.4 Ciri-ciri Komuniti Berpagar dan Berpengawal

Terdapat beberapa ciri dan kriteria yang dapat ditentukan dari definisi komuniti berpagar dan berpengawal seperti keselamatan, had akses keluar masuk, privasi dan sebagainya. Berdasarkan analisis dari hasil tesis yang lepas dan garis panduan, beberapa ciri-ciri komuniti berpagar dan berpengawal boleh dirumuskan seperti di dalam Jadual 2.4 di bawah.

Jadual 2: Ciri-ciri Komuniti Berpagar dan Berpengawal

Ciri-ciri	Contoh
Keselamatan	<ul style="list-style-type: none"> • Dikelilingi pagar atau tembok • Keselamatan fizikal seperti pengawal keselamatan, sistem kamera litar tertutup (CCTV), sistem pengawasan pusat dan sistem peronda 24 jam • Sistem penggera keselamatan
Privasi	<ul style="list-style-type: none"> • Jalan persendirian ditutup kepada penggunaan awam lalu lintas • Kemudahan dinikmati secara peribadi
Kemudahan	<ul style="list-style-type: none"> • Kemudahan yang dimiliki akan dikongsi oleh penduduk seperti taman rekreasi, kolam renang
Had akses	<ul style="list-style-type: none"> • Akses terhad kepada bukan penduduk komuniti dengan pintu terkawal oleh pengawal keselamatan • Mempunyai kad untuk akses ke dalam komuniti
Kemewahan	<ul style="list-style-type: none"> • Reka bentuk biasanya bercirikan kemewahan • Jenis perumahan: bangle, rumah berkembar, rumah bandar • Kemudahan yang mewah: padang golf , pusat sukan,pusat rawatan kesihatan, sekolah
Jenis Pembangunan	<ul style="list-style-type: none"> • Kediaman bertanah • Kediaman berbilang tingkat • Jenis kediaman bercampur

2.4.1 Keselamatan

Keselamatan menjadi sebab utama penduduk memilih komuniti berpagar di Malaysia (Jurunilai, 2011; Mutalib et al., 2012). Ini adalah kerana kadar jenayah sejak kebelakangan ini semakin meningkat lebih-lebih lagi di kawasan bandar. Oleh sebab itu, masyarakat mencari kawasan perumahan yang dapat menjamin keselamatan mereka daripada jenayah. Terdapat beberapa ciri asas keselamatan yang disediakan oleh komuniti berpagar seperti pagar atau tembok, perkhidmatan pengawal dan sistem interkom.

2.4.2 Privasi

Privasi dan prestij antara salah satu sebab lain penduduk memilih untuk menjadikan komuniti berpagar dan berpengawal sebagai tempat tinggal mereka (Jurunilai, 2011). Hal yang demikian kerana pagar atau tembok menghadirkan rasa selamat dan dilindungi kepada penduduk komuniti tersebut. Selain itu, ia turut memnimbulkan rasa privasi daripada masyarakat umum kepada penduduk komuniti tersebut.

2.4.3 Kemudahan

Salah satu tarikan dalam komuniti berpagar adalah kemudahan yang ditawarkan oleh pemaju perumahan. Penduduk dalam komuniti berpagar akan berkongsi kemudahan yang disediakan. Walau bagaimanapun, kemudahan ini hanya kegunaan penduduk komuniti tersebut sahaja. Manakala penduduk luar dari komuniti tersebut tidak dibenarkan menggunakan kemudahan tersebut sekiranya tiada kebenaran dari pihak keselamatan seperti pengawal keselamatan atau Perbadanan Pengurusan. Biasanya di Malaysia, kemudahan yang disediakan adalah taman rekreasi, kolam renang, padang golf dan kelab atau persatuan (Mutalib et al., 2012). Pelbagai kemudahan yang disediakan oleh pemaju perumahan sedikit sebanyak

kemungkinan akan mempengaruhi tahap interaksi penduduk komuniti dan masyarakat luar yang mana akan memberi kesan kepada aspek sosial dalam bermasyarakat (Grant and Mittelsteadt, 2004).

2.4.4 Had Akses

Masyarakat luar mempunyai akses yang terhad dari memasuki ke dalam komuniti berpagar tanpa ada kebenaran yang sah. Tujuan utama mengehadkan keluar masuk orang luar ke dalam komuniti ini adalah untuk mengelakkan dari sebarang perkara tidak diingini berlaku. seperti kecurian, pecah rumah atau sebagainya.

2.4.5 Kemewahan

Selain daripada keselamatan, faktor yang menarik minat penduduk untuk memilih komuniti ini adalah kemewahan yang diberikan. Ini termasuklah sistem yang tersusun seperti sistem pendidikan di dalam komuniti tersebut (Jurunilai, 2012)

2.4.6 Jenis Pembangunan

Komuniti berpagar bermula dengan kediaman berbilang tingkat namun begitu sesetengah masyarakat merasakan kediaman bertanah lebih selesa. Oleh sebab itu, bermulanya komuniti berpagar dan berpengawal di dalam kediaman bertanah.

2.5 Jenis Komuniti Berpagar dan Berpengawal

Menurut Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (2007, p.3), terdapat empat jenis komuniti berpagar di Malaysia yang terdiri daripada pelbagai aspek yang berbeza iaitu:

1. Komuniti Elit

Kebanyakan jenis komuniti berpagar ini diduduki oleh kumpulan orang kelas atasan atau kelas tinggi. Ia memberi tumpuan kepada pengecualian dan status di mana keselamatan adalah salah satu kebimbangan utama disebabkan oleh status penempatan mereka dalam lingkungan masyarakat. Para pemaju komuniti elit membina tembok dan pagar untuk memisahkan antara ruang awam dan persendirian di kawasan itu. Pembangunan komuniti berpagar ini biasanya dibangunkan di lokasi strategik yang menawarkan khidmat privasi yang tinggi.

2. Komuniti Gaya Hidup

Berbeza dengan komuniti elit, komuniti gaya hidup terdiri daripada komuniti orang yang sudah bersara, komuniti santai, dan "bandar baru" pinggir bandar. Aktiviti-aktiviti di dalam komuniti ini termasuk permainan golf, menunggang kuda dan aktiviti rekreasi berorientasikan aktiviti masa lapang penduduk. Pembangunan perumahan ini biasanya menawarkan penduduk peluang untuk melibatkan diri dalam pelbagai aktiviti yang dekat dengan rumah mereka sendiri. Seperti komuniti elit, komuniti gaya hidup juga membina tembok dan pagar untuk memisahkan antara kawasan awam dan ruang persendirian.

3. Komuniti Zon Keselamatan

Komuniti zon keselamatan adalah jenis komuniti berpagar yang paling popular di mana ia menawarkan pembangunan perumahan yang dikelilingi oleh pagar pemisah atau pagar berpintu. Pembangunan ini biasanya menyediakan dengan perkhidmatan pengawal. Kebanyakan komuniti zon keselamatan ini terletak di bandar dan di kawasan kejiranan berpendapatan sederhana.

4. Komuniti Zon Keselamatan dan Gaya Hidup

Pembangunan perumahan komuniti berpagar jenis ini biasanya dibangunkan di pusat bandar. Ia memberi tumpuan kepada aspek keselamatan dan penyediaan kemudahan gaya hidup untuk penduduknya.

2.6 Komuniti Berpagar dan Berpengawal Mengikut Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318)

Perkembangan pembangunan komuniti berpagar dan berpengawal di Malaysia telah membawa kepada pindaan Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) pada tahun 2007. Peruntukan sub-seksyen 6(1A) Akta 318 membenarkan skim kediaman bertanah yang dibina di atas satu lot utama (*master title*) dibuat pecahan kepada petak-petak tanah kecil (*land parcel*) dengan pegangan tanah secara hakmilik strata.

Pegangan hakmilik strata membolehkan skim pembangunan diurus dan diselenggara oleh pemilik melalui perbadanan pengurusan yang telah dilantik. Skim untuk kediaman bertanah berhakmilik strata adalah sama sepertimana skim untuk kediaman berbilang tingkat yang mana ia dilengkapi dengan kemudahan harta bersama dan pagar atau tembok yang mengelilingi keseluruhan sempadan lot utama.

Skim untuk kediaman bertanah berhakmilik strata mempunyai sistem pengurusan dan penyelenggaraan sendiri yang diselia oleh perbadanan pengurusan (management corporation) yang dilantik oleh penghuni selaras dengan peruntukan Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757).

2.7 Prinsip-Prinsip Perancangan

Pembangunan komuniti berpagar dan berpengawal perlu mengambil kira dan memberikan perhatian terhadap aspek keselamatan, keselesaan, kebersihan, kejiranan dan juga pembentukan komuniti yang mampan seperti yang berikut;

- i. Persekitaran komuniti yang selamat, kondusif dan selesa

Pembangunan komuniti berpagar seharusnya menyediakan persekitaran yang selamat dari pencerobohan secara fizikal dan apa-apa yang berunsurkan jenayah. Komuniti berpagar dan berpengawal juga perlu memberi suasana privasi kepada penghuninya serta bebas dari gangguan.

ii. Penggunaan kemudahan yang adil

Semua kemudahan awam untuk komuniti ini haruslah berkualiti dan ditempatkan di kawasan yang bersesuaian supaya kemudahan ini boleh dinikmati oleh semua penghuni komuniti ini. Sebagai contoh, padang rekreasi ditempatkan di tengah-tengah komuniti tersebut.

iii. Budaya kebersihan dan mencintai keindahan

Mewujudkan persekitaran komuniti yang bersih dan indah supaya ia dapat memberi keselesaan dan keharmonian kepada semua penghuni komuniti berpagar dan berpengawal ini.

iv. Menggalakan kemesraan dan interaksi sosial

Kemudahan-kemudahan yang disediakan perlu berlaku interaksi yang positif sesama penghuni komuniti berpagar dan berpengawal. Sebagai contoh, taman rekreasi, kolam renang, rumah kelab dan sebagainya.

2.8 Isu Berkaitan Dengan Komuniti Berpagar dan Berpengawal

Meskipun komuniti beerpagar dan berpengawal mempunyai banyak kelebihan dan mempunyai prinsip-prinsip yang bagus namun komuniti berpagar dan berpengawal tidak dapa lari daripada isu-isu negatif yang akan terbangkit seperti;

i) Kesan Komuniti Berpagar Kepada Peningkatan Kadar Jenayah

Jenayah boleh dilihat sebagai salah satu faktor utama yang menjejaskan keselamatan penduduk dan rasa kesejahteraan berkaitan dengan perancangan perumahan. Jenayah boleh ditakrifkan sebagai kesalahan serius terhadap individu atau negara dan boleh dihukum oleh undang-undang. Dari perspektif perancangan, jenayah yang mungkin berlaku disebabkan oleh faktor kemiskinan, pengangguran, ketidaksamaan ekonomi, nilai budaya dan sebagainya. Kurangnya perhatian terhadap penyediaan persekitaran fizikal boleh menyebabkan galakan kepada jenayah yang berlainan. Oleh itu, teori perumahan komuniti berpagar boleh diterima pakai sebagai idea untuk mencegah jenayah di kawasan kediaman daripada berlaku.

ii) Pengasingan Sosial dan Ekonomi

Salah satu akibat yang paling menonjol dari komuniti berpagar dan berpengawal ialah pengasingan sosial. Bahawasanya kawasan kejiranan yang berpagar akan kurang berkomunikasi antara rumah-rumah seperti yang telah dicadangkan. Satu lagi masalah ialah ia mewakili perbezaan antara penduduk dan orang lain dari segi pendapatan atau status. Kebiasaannya bagi orang yang berpendapatan tinggi untuk tinggal di komuniti berpagar dan dilindungi. Malah, komuniti berpagar dan berpengawal diandaikan untuk mengenal pasti perbezaan pendapatan dan status yang besar, sama ada dalam komuniti atau bersebelahan dengannya.

2.9 Kesimpulan

Untuk meringkaskan, bab ini membincangkan tentang komuniti berpagar dan berpengawal di Malaysia dan sedikit di luar negara. Di samping itu, perbincangan lebih terperinci mengenai komuniti berpagar dan berpengawal seperti kriteria, teori, isu dan lain-lain telah dijelaskan. Selain itu, dapat disimpulkan bahawa di Malaysia terdapat dua jenis kediaman bertanah berpagar dan berpengawal iaitu di bawah Akta Hakmilik Strata dan juga bukan hakmilik strata. Kajian ini lebih menumpukan kepada kediaman bertanah bukan di bawah akta Hakmilik Strata. Selain itu, pengurusan dan penyelenggaraan kemudahan awam di komuniti berpagar dan

berpengawal yang berada di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) ditadbir secara '*self governance*' oleh sistem perbadanan strata yang dikenali sebagai Perbadanan Pengurusan.

BAB 3

METODOLOGI

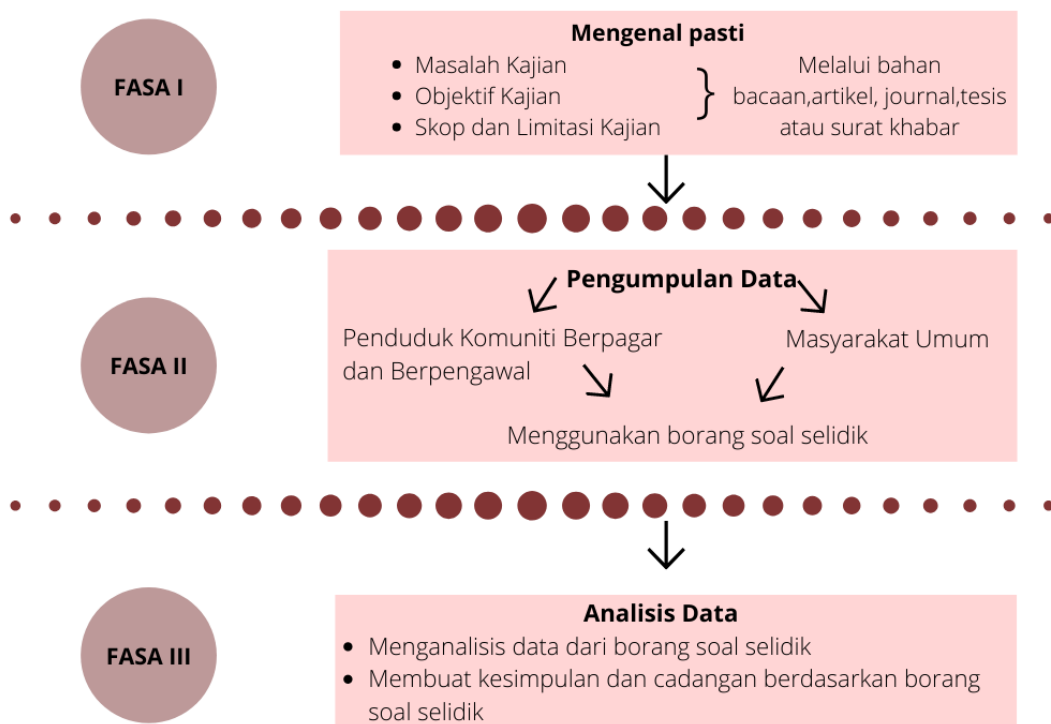
3.1 Pengenalan

Bab ini menerangkan kaedah yang akan digunakan sepanjang kajian ini dilaksanakan. Bab ini juga akan menyentuh setiap fasa yang telah dirancang dan kaedah pengumpulan data secara terperinci. Seterusnya, kaedah kuantitatif dipilih dengan menggunakan instrumen seperti soal selidik dan ujian pencapaian bagi memungut data untuk kajian ini.

Kaedah kajian untuk memperoleh data bagi mencapai objektif, secara umumnya terdapat dua jenis iaitu dengan menggunakan pendekatan kualitatif atau pendekatan kuantitatif. Pendekatan bagi kedua-dua kaedah ini boleh dipilih salah satu ataupun menggabungkannya. Terdapat perbezaan antara penyelidikan kuantitatif dan penyelidikan kualitatif. Pendekatan kuantitatif mengutamakan 'kuantiti'. Kaedah kuantitatif melibatkan angka-angka, data-data numerikal atau statistik. Statistik melibatkan pengiraan-pengiraan seperti min, median, mod, peratusan, sisihan piawai, skor-Z, skor-T, varian, dan sebagainya. Pendekatan kuantitatif dikatakan lebih berstruktur, makna yang jelas, bercorak linear, mempunyai penjadualan yang jelas, dan menumpukan kepada hasil. Dari segi skop kajian ia boleh melibatkan responden yang besar. Manakala pendekatan kualitatif pula berasaskan 'kualiti'. Ianya bersifat deskriptif yang lebih kepada penghuraian 'makna' perkara-perkara yang dikaji. Ia tidak mengutamakan data-data berbentuk numerikal.

3.2 Carta Alir Kerja

Berikut adalah carta alir metodologi kajian:



Rajah 1: Carta Alir Kajian

3.2.1 Fasa Pertama

Fasa ini melibatkan penerangan mengenai pengenalan terhadap kajian yang mengandungi kenyataan masalah, objektif kajian, skop dan limitasi kajian, kepentingan kajian kepada pihak-pihak terlibat serta penerangan mengenai metodologi kajian. Pada peringkat ini, bacaan awal daripada sumber rujukan seperti jurnal, kertas seminar, sumber internet dan kajian tesis terdahulu dikaji untuk mengenal pasti masalah dan bidang kajian. Pencarian maklumat pada peringkat ini adalah pencarian yang paling asas pada kajian ini. Ia bertujuan untuk mengenal pasti permasalahan bidang kajian yang dikaji dan seterusnya menjadi asas kepada pembentukan matlamat dan objektif kajian.

Selain itu, kajian literatur untuk mengetahui perkembangan pembangunan perumahan di Malaysia yang bermula dengan Perumahan Skim Strata, Perumahan Bercampur, Perumahan Komuniti Berpagar dan seterusnya perkembangan Perumahan Komuniti Berpagar Dan Berpengawal (GACOS) selepas pindaan akta pada 2007. Kesesuaian Pembangunan Komuniti Berpagar Dan Berpengawal dengan Dasar Polisi Pembangunan Negara juga dikenalpasti bagi memberi tambahan pengetahuan berkenaan konsep perumahan ini. Sumber bahan rujukan juga diperolehi berdasarkan kepada buku, artikel, jurnal, kajian terdahulu, sumber internet dan kertas bengkel/seminar.

3.2.2 Fasa Kedua

Pada fasa ini adalah pengumpulan data yang mana data primer dan data sekunder yang berkaitan dengan tajuk kajian diperolehi dan dikumpulkan. Data-data tersebut akan digunakan sebagai maklumat tambahan kepada pengkaji untuk lebih memahami kajian yang akan dilakukan.

Data primer merupakan data dan maklumat yang diperolehi daripada penduduk komuniti berpagar dan berpengawal yang telah dipilih untuk dijadikan sebagai kawasan kajian. Ianya bertujuan untuk mendapatkan gambaran yang lebih jelas berkenaan konsep perumahan ini. Borang soal selidik juga diedarkan kepada penduduk komuniti tersebut serta orang awam untuk menilai kefahaman dan pandangan mereka terhadap konsep ini. Ini sebagai kajian lapangan ke kawasan kajian bagi membantu untuk melihat situasi sebenar secara lebih dekat di komuniti berpagar dan berpengawal.

Data sekunder juga tidak tertinggal dalam fasa ini sebagai rujukan utama. Data sekunder merupakan data yang diperolehi daripada pembacaan bahan-bahan bercetak seperti buku rujukan, kertas seminar, kertas kerja, keratan akhbar serta sumber-sumber lain.

3.2.3 Fasa Ketiga

Fasa ini merupakan bahagian menganalisis data-data primer yang telah dikumpulkan bagi membentuk hasil kajian bagi mencapai objektif yang telah ditetapkan. Data-data yang dianalisis adalah berdasarkan maklum balas daripada borang soal selidik yang diedarkan serta temubual yang telah dibuat.

Fasa ini juga merupakan peringkat terakhir dalam kajian ini di mana ia merumuskan semua hasil kajian yang telah diperolehi serta mengemukakan cadangan berdasarkan rumusan kajian analisis dan kesimpulan kajian.

3.3 Kesimpulan

Sebagai kesimpulannya, bab ini menjelaskan tentang bagaimana kajian ini akan dijalankan mengikut setiap fasa. Setiap fasa mempamerkan kepentingannya sendiri yang mana tidak boleh dilangkau sewenang-wenangnya. Hal yang demikian kerana setiap fasa saling berkait antara satu sama lain. Oleh itu, kajian yang dilakukan tidak tersasar dari objektif sebenar dan supaya kajian sentiasa mengikut seperti yang dirancang.

BAB 4

ANALISIS KAJIAN

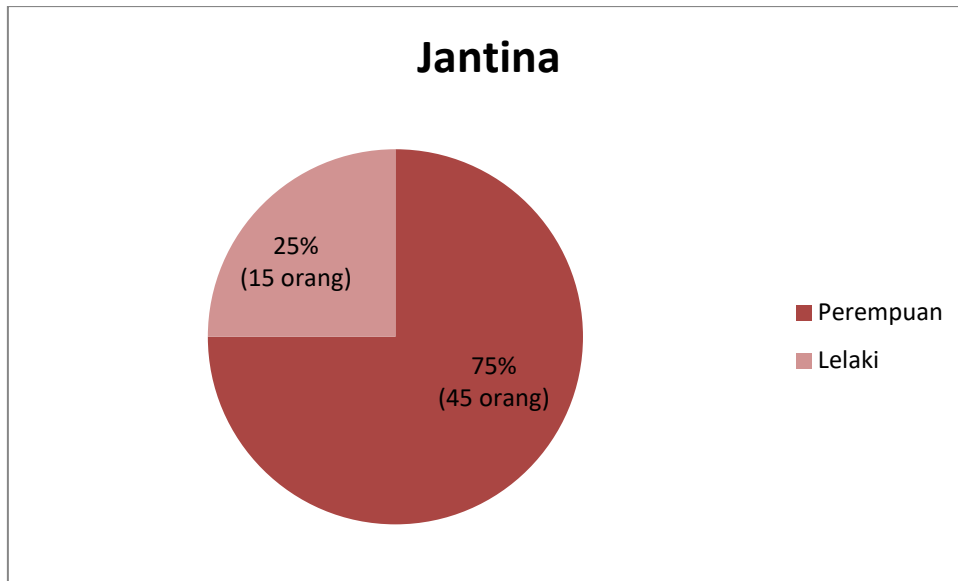
4.1 Pengenalan

Bab ini menerangkan secara terperinci tentang hasil dapatan kajian dan analisis mengenai pandangan penduduk perumahan komuniti berpagar dan berpengawal serta masyarakat umum terhadap komuniti berpagar dan berpengawal. Hasil dapatan kajian memperoleh 60 orang responden yang terdiri daripada penduduk Perdana Terrace, Pulau Perdana dan juga masyarakat umum. Hasil dapatan kajian ini juga diperoleh melalui edaran borang soal selidik. Oleh itu, hasil kajian yang telah dianalisis akan ditunjukkan dalam bentuk frekuensi dan peratus. Data yang akan dianalisis mengadungi dua bahagian iaitu Bahagian A iaitu demografi responden. Manakala Bahagian B merupakan bahagian mengenai faktor utama pemilihan komuniti berpagar dan berpengawal.

4.2 Demografi Responden

Bahagian analisis ini membincangkan Bahagian A dari borang soal selidik. Bahagian ini merupakan bahagian demografi responden yang mana terdapat beberapa perkara yang perlu dijawab oleh responden seperti jantina, umur, pengetahuan mengenai komuniti berpagar dan berpengawal dan juga pengalaman menetap di komuniti seperti komuniti berpagar dan berpengawal.

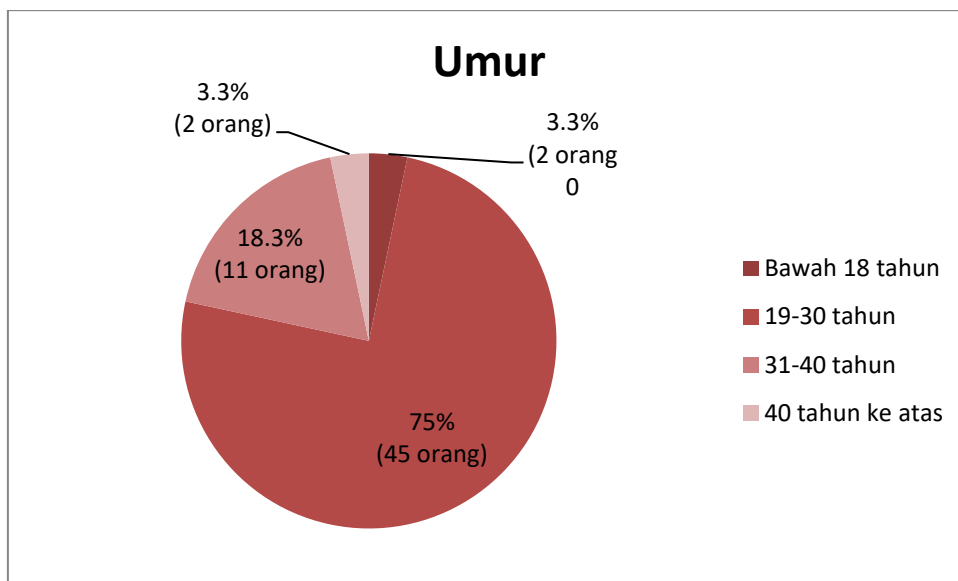
4.2.1 Jantina



Rajah 2: Jantina Responden

Rajah 2 menunjukkan bahawa kekerapan dan taburan peratus responden mengikut jantina. Hasil analisis menunjukkan seramai 45 orang responden adalah perempuan bersamaan 75% manakala 15 orang responden bersamaan 25% adalah lelaki. Ini menunjukkan responden perempuan lebih ramai berbanding responden lelaki.

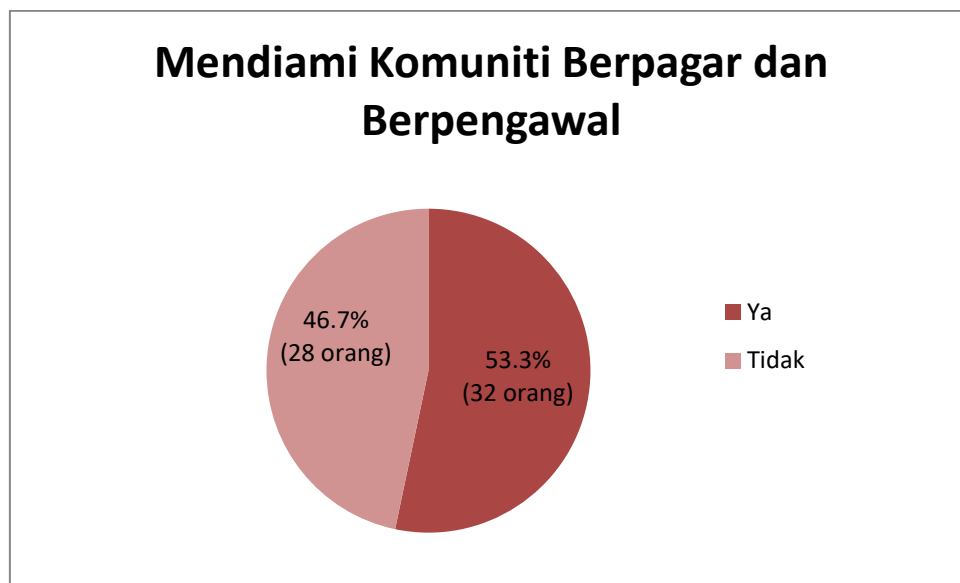
4.2.2 Umur



Rajah 3: Umur Responden

Berdasarkan rajah 3, majoriti responden berusia 19-30 tahun iaitu seramai 45 orang bersamaan 75% diikuti dengan responden berusia 30-40 tahun iaitu seramai 11 orang bersamaan 18.3%. Manakala minoriti daripada responden adalah berusia bawah 18 tahun dan 40 tahun ke atas iaitu seramai 2 orang bersamaan 3.3% bagi setiap kategori.

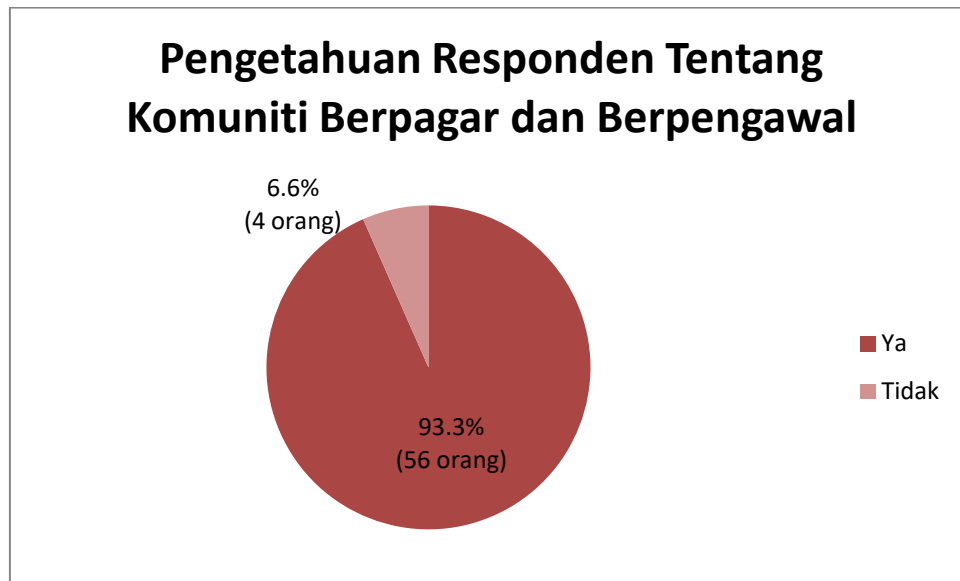
4.2.3 Mendiami Komuniti Berpagar dan Berpengawal



Rajah 4: Responden yang Mendiami Komuniti Berpagar dan Berpengawal

Merujuk kepada rajah 4, hampir separuh daripada responden iaitu seramai 32 orang responden bersamaan 53.3% mendiami komuniti berpagar dan berpengawal manakala 28 orang bersamaan 46.7% tidak mendiami komuniti berpagar dan berpengawal.

4.2.4 Pengetahuan Responden Terhadap Komuniti Berpagar dan Berpengawal



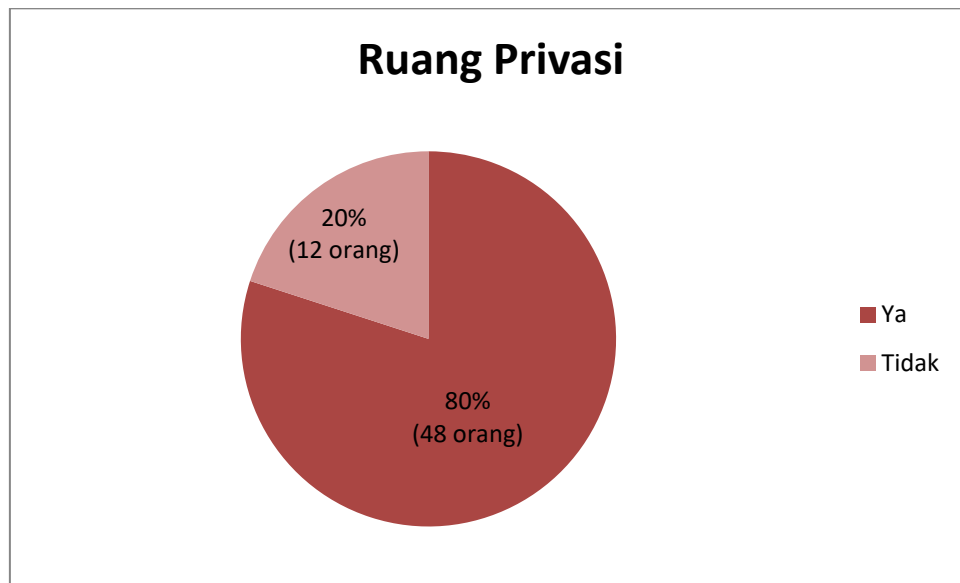
Rajah 5: Pengetahuan Responden Tentang Komuniti Berpagar dan Berpengawal

Rajah 5 menunjukkan seramai 56 orang responden bersamaan 93.3% mengetahui sedikit sebanyak tentang komuniti berpagar dan berpengawal manakala hanya 4 orang responden bersamaan 6.6% tidak mengetahui mengenai komuniti ini. Hal ini menunjukkan meskipun responden tidak mendiami di komuniti berpagar dan berpengawal namun mereka tetap mengetahui dan mampu untuk menjelaskan sedikit sebanyak mengenai ciri-ciri komuniti ini.

4.3 Faktor Utama Pemilihan Komuniti Berpagar dan Berpengawal

Bahagian analisis ini membincangkan Bahagian B dari borang soal selidik di mana soalan mengenai faktor utama pemilihan komuniti berpagar dan berpengawal sebagai tempat kediaman. Bahagian ini terdapat beberapa faktor yang telah disenaraikan dan akan dipilih dengan jawapan YA atau TIDAK oleh responden. Antara faktor yang disenaraikan adalah privasi, keselamatan, had akses, kemudahan dan landskap, kemewahan, had kelajuan kenderaan yang terkawal, kurang kesesakan lalulintas, kurang ajakan dari bukan penduduk, kadar jenayah yang rendah dan persekitaran yang selamat untuk kanak-kanak

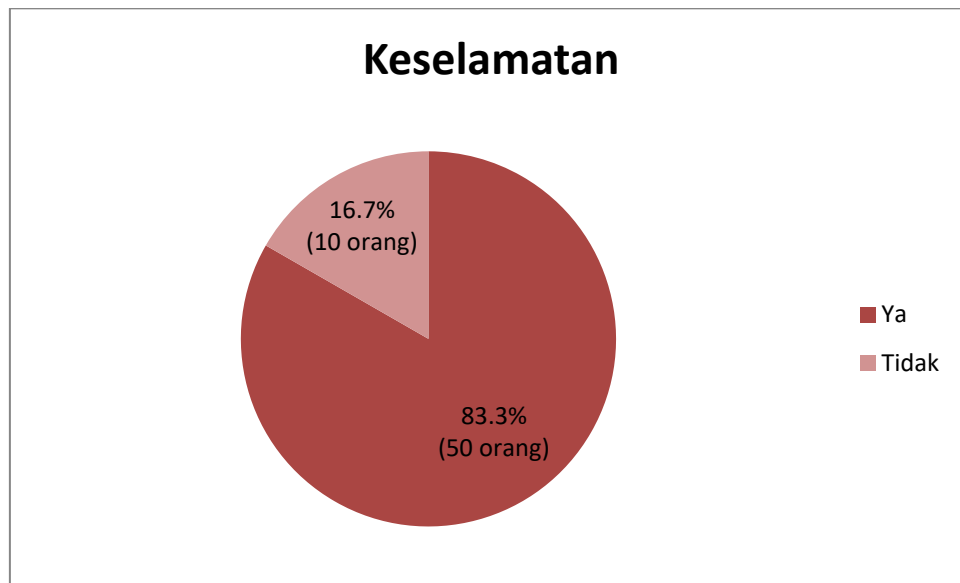
4.3.1 Privasi



Rajah 6: Ruang Privasi yang Diberi oleh Komuniti Berpagar dan Berpengawal

Rajah 6 menunjukkan seramai 48 orang responden bersamaan 80% bersetuju bahawa komuniti berpagar dan berpengawal memberi ruang dan perasaan privasi kepada penduduknya manakala seramai 12 orang responden bersamaan 20% tidak bersetuju dengan nilai privasi yang diberi oleh komuniti berpagar dan berpengawal.

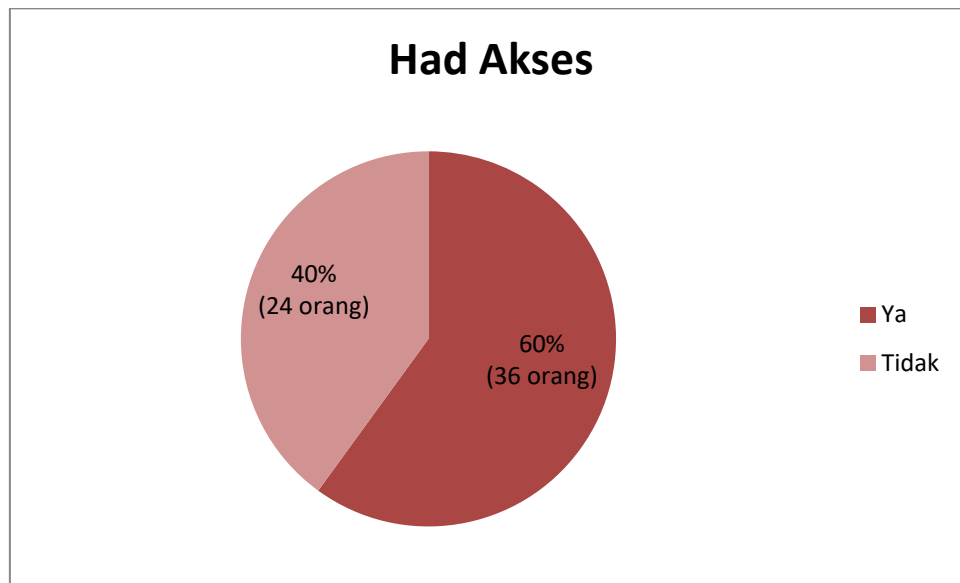
4.3.2 Keselamatan



Rajah 7: Nilai Keselamatan yang Diberi oleh Komuniti Berpagar dan Berpengawal

Berdasarkan rajah 7, seramai 50 orang responden bersamaan 83.3% bersetuju bahawa komuniti berpagar dan berpengawal memberi nilai keselamatan kepada penduduknya dengan adanya kamera litar tertutup, pengawal keselamatan dan juga kawalan keluar-masuk pada pintu utama komuniti tersebut. Manakala, seramai 10 orang bersamaan 16.7% tidak bersetuju dengan nilai keselamatan yang diberi oleh komuniti berpagar dan berpengawal.

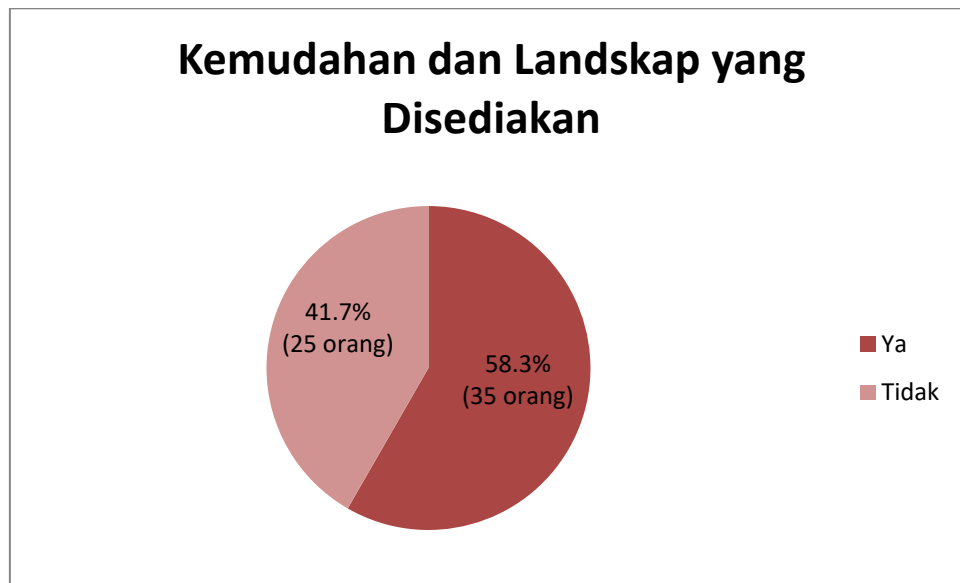
4.3.3 Had Akses



Rajah 8: Had Akses Komuniti Berpagar dan Berpengawal

Merujuk kepada rajah 8, majoriti responden iaitu seramai 36 orang bersamaan 60% bersetuju bahawa akses yang terhad hanya kepada penduduk komuniti dengan pintu terkawal oleh pengawal keselamatan menjadi salah satu faktor pemilihan skim perumahan. Seterusnya, seramai 24 orang bersamaan 40% tidaka bersetuju dengan had akses yang terhad sebagai faktor pemilihan skim perumahan ini.

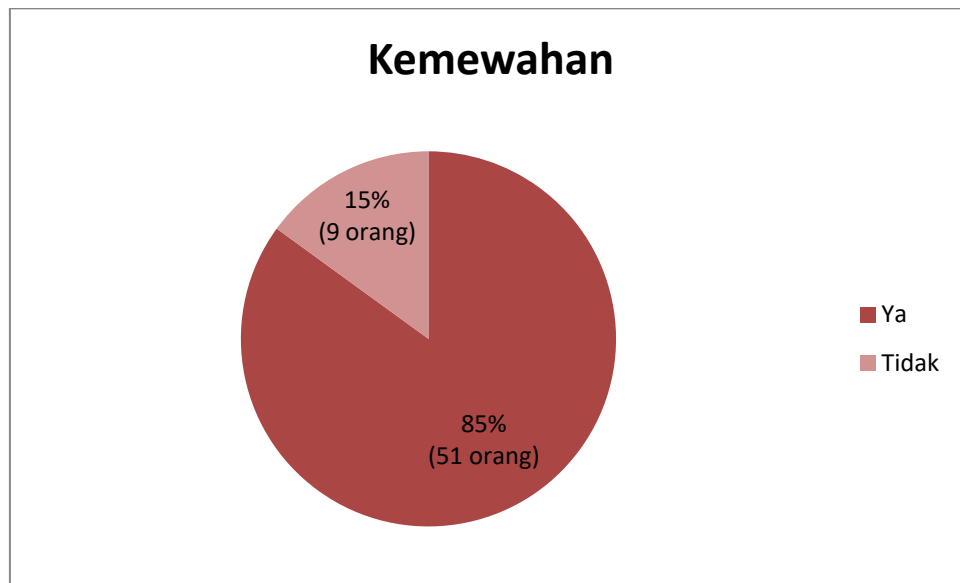
4.3.4 Kemudahan dan Landskap yang Disediakan



Rajah 9: Kemudahan dan Landskap yang Disediakan oleh Komuniti Berpagar dan Berpengawal

Berdasarkan rajah 9 menunjukkan bahawa responden bersetuju dengan kemudahan dan landskap yang disediakan menjadi faktor pemilihan skim perumahan iaitu seramai 35 orang bersamaan 58.3%. Walaubagaimanapun, seramai 25 orang bersamaan 41.7% tidak bersetuju bahawa kemudahan dan landskap yang disediakan menjadi faktor pemilihan skim perumahan.

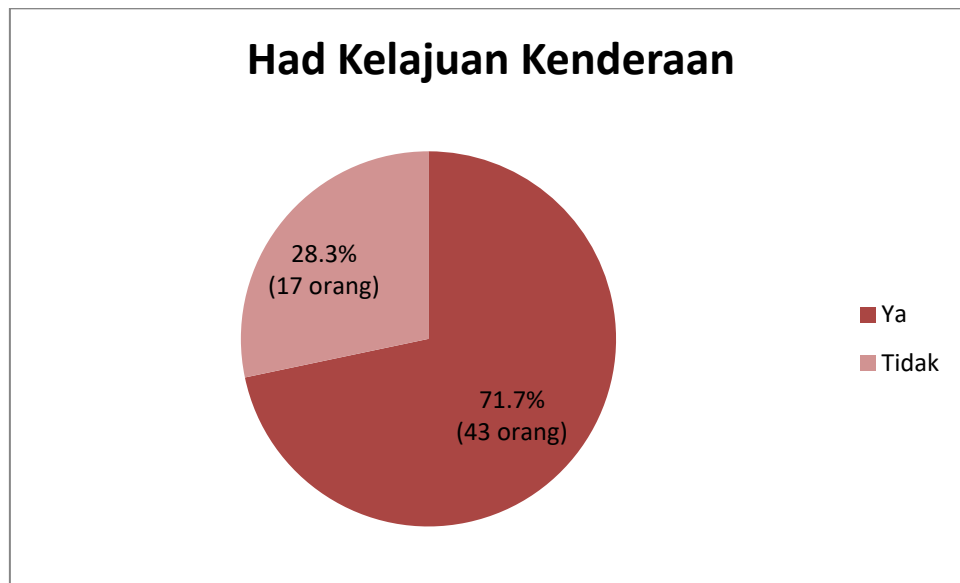
4.3.5 Kemewahan



Rajah 10: Kemewahan yang Terdapat di Komuniti Berpagar dan Berpengawal

Rajah 10 menunjukkan bahawa ciri-ciri kemewahan seperti senibina rumah dan kemudahan yang disediakan menjadi faktor pemilihan skim perumahan ini dan ia dipersetujui seramai 51 orang responden bersamaan 85%. Manakala 9 orang responden bersamaan 15% tidak bersetuju mengenai pemilihan skim perumahan ini berdasarkan faktor kemewahan.

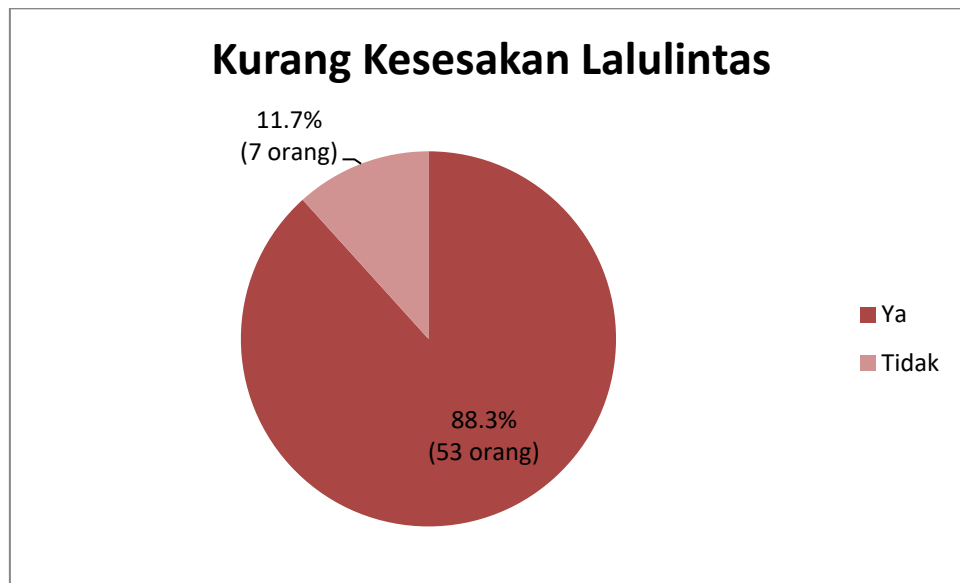
4.3.6 Had Kelajuan Kenderaan Terkawal



Rajah 11: Had Kelajuan Kenderaan di Komuniti Berpagar dan Berpengawal

Berdasarkan rajah 11, seramai 43 orang responden bersamaan 71.7% menyetujui bahawa had kelajuan di komuniti berpagar dan berpengawal dapat dikawal kerana komuniti ini terasing daripada jalan besar manakala seramai 17 orang bersamaan 28.3% tidak menyetujui pernyataan tersebut.

4.3.7 Kurang Kesyakan Lalulintas



Rajah 12: Lalulintas di Komuniti Berpagar dan Berpengawal

Merujuk rajah 12, majoriti daripada responden iaitu seramai 53 orang bersamaan 88.3% bersetuju bahawa di komuniti berpagar dan berpengawal kurang mengalami kesesakan lalulintas kerana kenderaan yang melalui jalan di komuniti ini hanyalah kenderaan penduduk sahaja tanpa campur daripada kenderaan luar. Manakala seramai 7 orang bersamaan 11.7% tidak bersetuju dengan komuniti berpagar dan berpengawal mempunyai kesesakan lalulintas yang rendah.

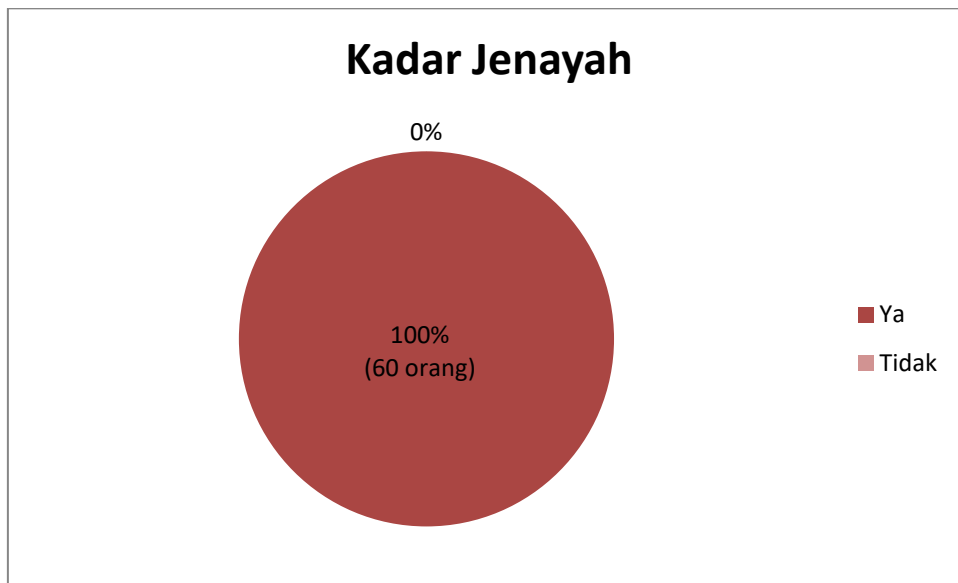
4.3.8 Kurang Ajakan dari Bukan Penduduk



Rajah 13: Ajakan dari Bukan Penduduk di Komuniti Berpagar dan Berpengawal

Rajah 13 menggambarkan bahawa seramai 56 orang bersamaan 93.3% bersetuju bahawa komuniti berpagar dan berpengawal kurang ajakan dari bukan penduduk seperti jurujual dari rumah ke rumah mahupun peminta sedekah. Hal ini kerana terdapatnya kawalan seperti had akses yang terhad dan juga pengawal keselamatan. Namun, terdapat 4 orang bersamaan 6.7% tidak bersetuju mengenai kurangnya ajakan dari rumah ke rumah di komuniti berpagar dan berpengawal.

4.3.9 Kadar Jenayah yang Rendah



Rajah 14: Kadar Jenayah di Komuniti Berpagar dan Berpengawal

Merujuk kepada rajah 14, kesemua responden iaitu 60 orang bersamaan 100% bersetuju komuniti berpagar dan berpengawal mempunyai kadar jenayah yang rendah sekaligus menjadi faktor pemilihan skim perumahan ini.

4.3.10 Persekitaran yang Selamat untuk Kanak-Kanak



Rajah 15: Persekitaran Komuniti Berpagar dan Berpengawal Sesuai untuk Kanak-kanak

Berdasarkan rajah 15 menunjukkan bahawa seramai 45 orang responden bersamaan 75% bersetuju bahawa persekitaran komuniti berpagar dan berpengawal sesuai untuk kanak-kanak. Hal ini kerana di komuniti berpagar terdapat pengawal keselamatan dan kadar had laju kenderaan yang rendah bersesuaian dengan keadaan kanak-kanak. Walaubagaimanapun terdapat 15 orang bersamaan 25% tidak bersetuju dengan pernyataan persekitaran komuniti berpagar dan berpengawal sesuai untuk kanak-kanak.

4.4 Kesimpulan

Secara ringkasnya, bab ini menerangkan dan mengulas setiap soalan daripada borang soal selidik. Melalui analisis ini, objektif kajian dapat dinilai bahawa objektif kajian ini dapat dicapai. Hal ini kerana, majoriti responden mengetahui dan memahami konsep komuniti berpagar dan berpengawal.

Selain itu, hasil kajian ini mendapati antara faktor utama penduduk memilih skim perumahan komuniti berpagar dan berpengawal adalah kerana ruang privasi

dan nilai keselamatan. Isu ini menjadi daya tarikan utama kerana ruang privasi sedikit sebanyak memberi hak istimewa yang terhad kepada penduduknya seperti taman rekreasi, kolam renang, gimnasium dan lain-lain kerana penggunaan ruang dan kemudahan hanya untuk penduduk komuniti tersebut sahaja. Ini sekaligus melahirkan rasa selamat dalam kalangan penduduk selain daripada adanya pengawal keselamatan, kamera litar tertutup dan had akses yang terhad.

Seterusnya, kebanyakan responden mengetahui tentang komuniti berpagar dan berpengawal meskipun segelintir daripada mereka tidak mendiami komuniti berpagar dan berpengawal. Hal ini menunjukkan bahawa masyarakat umum telah terdedah kepada komuniti berpagar dan berpengawal yang sedang pesat membangun. Bahkan masyarakat umum mempunyai pandangan positif terhadap komuniti berpagar and berpengawal untuk terus dilaksanakan pada masa hadapan.

BAB 5

KESIMPULAN DAN CADANGAN

5.1 Pengenalan

Bab ini merupakan bab yang terakhir yang mana akan merangkumi kesimpulan dan cadangan bagi keseluruhan kajian yang telah dilaksanakan. Melalui kesimpulan, pengkaji akan menjelaskan dan menentukan sama ada objektif kajian tercapai atau sebaliknya merujuk kepada data-data yang telah diperoleh semasa fasa pengumpulan data. Di bahagian cadangan pula, pengkaji akan menjelaskan cadangan penambahbaikan kajian meskipun objektif tercapai ataupun sebaliknya dengan harapan dapat membantu pengkaji yang akan datang.

5.2 Pencapaian Objektif

Terdapat dua objektif kajian yang telah ditetapkan pada awal kajian bagi memastikan tujuan kajian ini tercapai pada akhir kajian. Objektif pertama kajian ini adalah menganalisa faktor utama pemilihan kawasan perumahan bagi kawasan komuniti berpagar dan berpengawal oleh penduduk tersebut. Seterusnya, objektif kedua kajian adalah mengkaji pemahaman masyarakat umum berkaitan ciri-ciri komuniti berpagar dan berpengawal.

Kedua-dua objektif ini berjaya dicapai berdasarkan daripada analisa yang telah dilakukan ke atas data-data yang telah diperoleh daripada penduduk komuniti berpagar dan berpengawal serta masyarakat umum.

5.2.1 Objektif Pertama: Menganalisa Faktor Utama Pemilihan Kawasan Perumahan Bagi Kawasan Komuniti Berpagar dan Berpengawal oleh Penduduk Tersebut.

Objektif pertama kajian ini adalah menganalisa faktor utama pemilihan kawasan perumahan bagi kawasan komuniti berpagar dan berpengawal oleh penduduk tersebut. Data yang diperoleh untuk objektif ini adalah daripada borang soal selidik yang telah diedarkan kepada penduduk Perdana Teracce, Pulau Perdana. Responden telah memilih faktor yang disenaraikan di dalam borang soal selidik dengan menanda YA atau TIDAK pada setiap soalan yang tertera.

Berdasarkan daripada hasil kajian, faktor utama pemilihan komuniti berpagar dan berpengawal dalam skim perumahan dapat dinilai. Ringkasnya, dapat dilihat bahawa penduduk memilih komuniti berpagar dan berpengawal adalah kerana unsur-unsur privasi dan juga keselamatan. Hal yang demikian kerana antara kelainan yang jelas terdapat pada skim perumahan ini berbanding skim perumahan yang lain adalah mempunyai pengawal keselamatan yang akan mengawal dan meronda kawasan perumahan, had akses yang terhad hanya kepada penduduk dan juga kamera litar tertutup. Kesemua ciri-ciri ini termasuk dalam konteks keselamatan dan juga privasi. Selain itu, penduduk merasakan dengan adanya ciri-ciri tersebut kadar jenayah dan kemalangan dapat dikawal dan dikurangkan.

5.2.2 Objektif Kedua: Mengkaji Pemahaman Masyarakat Umum Berkaitan Ciri-Ciri Komuniti Berpagar dan Berpengawal

Objektif kedua kajian adalah mengkaji pemahaman masyarakat umum berkaitan ciri-ciri komuniti berpagar dan berpengawal. Berdasarkan daripada data yang diperoleh terdapat responden yang tidak mendiami komuniti berpagar dan berpengawal namun mereka mengetahui sedikit sebanyak mengenai komuniti berpagar dan berpengawal ini bahkan mereka mampu untuk menerangkan salah satu ciri-ciri komuniti berpagar dan berpengawal. Hal ini jelas menunjukkan bahawa komuniti berpagar dan berpengawal tidak lagi asing pada masyarakat umum. Selain

itu, kebanyakan responden daripada masyarakat umum juga memilih faktor utama pemilihan skim perumahan ini adalah kerana nilai privasi dan juga nilai keselamatan.

5.3 Cadangan Kajian

Meskipun kedua-dua objektif kajian ini dapat dicapai namun terdapat beberapa penambahbaikan yang boleh dilakukan seperti melakukan sesi temubual bersama penduduk komuniti berpagar dan berpengawal bagi mendapatkan maklumat yang lebih terperinci mengenai faktor pemilihan skim perumahan ini. Selain itu, meningkatkan jumlah responden penduduk komuniti berpagar dan berpengawal serta meluaskan skop responden seperti responden daripada pihak pemaju juga perlu dilakukan bagi memperoleh data yang lebih mendalam.

5.4 Kesimpulan

Secara kesimpulannya, privasi dan faktor keselamatan menjadi salah satu faktor utama penduduk memilih komuniti berpagar dan berpengawal. Hal yang demikian kerana kadar jenayah dan kemalangan yang semakin hari semakin meningkat membuatkan masyarakat menjadi bimbang dan sentiasa mengambil langkah berjaga-jaga. Oleh itu, dengan adanya perumahan berpagar dan berpengawal sedikit sebanyak membantu dalam memastikan kadar jenayah dan kemalangan dapat dikurangkan.

Selain itu, faktor kemewahan seperti senibina rumah dan kemudahan yang disediakan juga menjadi tarikan dalam memilih skim perumahan yang mana perkara ini perlu diteruskan dalam komuniti berpagar dan berpengawal. Hal yang demikian kerana senibina rumah dan kemudahan yang diberikan oleh komuniti ini mempunyai perbezaan jika dibandingkan dengan skim perumahan yang lain. Perkara ini mempunyai nilai-nilai eksklusif dan estetik. Walaubagaimanapun, diharapkan agar komuniti ini dapat terus dibangunkan pada masa hadapan dengan harga yang mampu dimiliki untuk semua lapisan masyarakat.

RUJUKAN

- Asnida Suhaimi (2009). *Gated Communities in Malaysia: Legal and Social Implications*.
- Artkinson, R., and Blandy, S (2005). *Introduction: International Perspectives on the New Enclavism And the Rise of Gated Communities*.
- Azimuddin Bahari (2005). *Regulatory and Practical Aspect of Gated Community Projects*.
- Azimuddin Bahari (2007). *Latest Amendment of the Strata Title Act 1985 and the Incorporation of Gated communities Scheme (GACOS)*.
- Azlinor Sufian (2005). *A legal perspective on Gated Communities in Malaysia*.
- Blakely, E.J. Snyder, M.G (1997b). *Putting up the Gates*. Shelter force Online.
- Burke, M. (2001), *The Pedestrian Behaviour of Residents in Gated Communities*. Cited in *Australia: Walking the 21st Century Conference*, Perth, Western Australia.
- Gabriel and Stanley (2007) *Gated and Guarded Community-Malaysia*.
- Grant, J., and Mittelstead, L. (2004). *Types of Gated Communities*.
- Jurunilai, B (2011). *Gated Communities: A World Phenomenon*.
- Jurunilai, B. (2012). *Social Issues of Gated Communities*.
- Landman, Karina and Martin Schonteich (2002). *Urban Fortresses: Gated Communities as a Reaction to Crime*.
- Low, S. (2003). *Behind the Gates, Life, Security, and the Pursuit of Happiness in Fortress America*. Routledge,

New York.

- McKenzie, E. (2005). Constructing the Pomerium in Las Vegas: A Case Study of Emerging Trends in American Gated Communities. *Housing Studies*.
- Mutalib, N. F. A., Aziz, W. N. A. W. A., Noor, N. A. M., & Eves, C. (2012). Gated and Guarded Community (GACOS) in Malaysia: Worth or not? In *International Conference On Real Estate 2012 (INTEREC 2012)* (Vol. 2012).
- Norazmin Adibah bt. Othman (2007). *Planning Criteria on Gated Residential Development in Dewan Bandaraya Kuala Lumpur*.
- Shuhana Shamsuddi, Khazainun Zaini, Ahmad Bashri Sulaiman, 2014, *Effectiveness of Gated Communities in Providing Safe Environments for Children's Outdoor Use*, University Technology Malaysia
- Tahir, Z., & Hussin, K. (2012). Security aspects of gated community housing and the concept of Safe Townships.
- Xavier, Grace (2008). *Gated and Guarded Communities Security Concerns or Elitist Practice?*
- Z. Shamsudin (2016). *The Safety Level Satisfaction Towards Gated and Guarded Community in Malaysia*

LAMPIRAN A BORANG SOAL SELIDIK

**UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA
SKUDAI, JOHOR**

FAKULTI ALAM BINA DAN UKUR

BORANG SOAL SELIDIK

**CIRI-CIRI KOMUNITI BERPAGAR DAN BERPENGAWAL
DI MALAYSIA**

OBJEKTIF KAJIAN

1. Menganalisa faktor utama pemilihan kawasan perumahan bagi kawasan komuniti berpagar dan berpengawal.
2. Mengkaji pemahaman masyarakat umum berkaitan ciri-ciri komuniti berpagar dan berpengawal.

Disediakan Oleh:

Aaina Suraya Ahmad

Penyelia: Sr Dr. Tan Liat Choon

PROJEK SARJANA MUDA GEOMATIK

BORANG SOAL SELIDIK/QUESTIONARE

BAHAGIAN A (Latar Belakang Responden/ Respondent Background)

Sila bulatkan jawapan yang sesuai/Please circle the appropriate answer

1. Jantina/Gender
 - a) Lelaki/Male
 - b) Perempuan/Female

2. Umur/Age
 - a) Bawah 18 tahun/ Below 18 years old/
 - b) 19-30 tahun./ 19-30 years old
 - c) 31-40 tahun./ 31-40 years old
 - d) Lebih daripada 40 tahun./ More than 40 years old

3. Adakah anda mengetahui tentang perumahan berpagar dan berpagawal?/ Do you know anything about gated and guarded residential
 - a) Ya
 - b) Tidak

4. Adakah anda pernah mendiami kediaman berpagar dan berpagawal?/ . Have you ever lived in gated and guarded residential?
 - a) Ya
 - b) Tidak

5. Apakah yang anda tahu tentang perumahan berpagar dan berpagawal?/ What do you know about gated and guarded residential?

BAHAGIAN B (Nilai tarikan komuniti berpagar dan berpagawal./Rate of the attraction of gated and guarded residential.)

Sila bulatkan jawapan yang sesuai/Please circle the appropriate answer

1. Memberi ruang privasi (cth: CCTV, pengawal keselamatan dll)./ Give sense of privacy (eg: CCTV, guard).
 - a) Ya
 - b) Tidak

2. Melahirkan rasa selamat./ Give sense of secure.
 - a) Ya
 - b) Tidak

3. Menghadkan atau mengawal akses untuk bukan penduduk perumahan tersebut./ Restrict or control the access for non residents.
 - a) Ya
 - b) Tidak

4. Menawarkan kehidupan berkualiti dengan menyediakan kemudahan rekreasi dan landskap./ Offers quality living with the provision of recreational facilities and landscaping.
 - a) Ya
 - b) Tidak

5. Eksklusif (cth: kemudahan yang terhad hanya kepada penduduk)./ Exclusivity (eg: limited facilities that only can be used by the residents).
 - a) Ya
 - b) Tidak

6. Mempunyai jalan persendirian maka had kelajuan kenderaan terhad./ Have private internal road thus it slower vehicle speed.
 - a) Ya
 - b) Tidak

7. Kurang kesesakan lalulintas kerana kenderaan hanyalah milik penduduk perumahan tersebut./ Reduced traffic as the vehicle is only the residents' vehicles.

- a) Ya
- b) Tidak

8. Kurang ajakan orang luar dari rumah ke rumah (cth: jurujual, peminta sedekah dll)./ Having less solicitation (eg; salesperson, beggar etc).

- a) Ya
- b) Tidak

9. Kadar jenayah yang rendah./ Lower crime rate.

10. Ya

11. Tidak

12. Mempunyai persekitaran yang selamat untuk kanak-kanak./ A safe surrounding for children.

- a) Ya
- b) Tidak

13. Apakah pandangan anda terhadap pembangunan perumahan berpagar dan berpengawal pada masa kini dan akan datang? What is your view on the development of gated and guarded community now and in the future?

