

Perkembangan perumahan komuniti berpagar dan berpengawal dalam trend peningkatan kualiti hidup (*The progress of guarded and gated housing community towards trend to improve quality of life*)

Open
Access

Siti Fatimah Mohd Nasaruddin ^{1,*}, Wan Nadzri Osman ¹

¹ Pusat Pengajian Pengurusan Teknologi dan Logistik, Universiti Utara Malaysia, 06010 Sintok, Kedah, Malaysia

ARTICLE INFO

Article history:

Received 2 February 2017

Received in revised form 16 March 2017

Accepted 19 March 2017

Available online 3 May 2017

ABSTRACT

Komuniti perumahan berpagar merupakan salah satu usaha yang diambil oleh pihak berkuasa bagi mengurangkan rasa takut masyarakat dan untuk mengembalikan semula kepercayaan orang ramai untuk hidup lebih selamat di kawasan perumahan mereka. Apabila seseorang individu itu berasa selamat dan keselamatannya terjamin, ia akan mempengaruhi kualiti hidup mereka. Kualiti hidup dikatakan berkadar langsung dengan keselesaan dan keharmonian bagi seseorang individu. Para penduduk di Malaysia mula mengambil berat mengenai kualiti hidup mereka terutamanya dari segi keselamatan. Kajian ini secara keseluruhannya dijalankan untuk menentukan sama ada perumahan komuniti berpagar di Kedah yang bersifat 'urban village' dapat membangunkan sebuah petempatan yang kondusif dan seterusnya memberikan rasa selamat serta meningkatkan kualiti hidup komuniti perumahan tersebut. Pendekatan metodologi seperti kaedah pemerhatian, pengedaran soal selidik, serta temubual ke atas para penduduk dan agensi yang berkaitan akan dijalankan bagi mendapatkan data yang diperlukan untuk menjawab objektif kajian ini.

Gated community is one of the efforts taken by the authorities to reduce public fears and to restore the confidence of people to live safely in their neighborhood. When an individual feels safe and safety is assured, it will affect their quality of life. Quality of life is said to be directly proportional to the comfort and harmony of the individual. The population in Malaysia was concerned about their quality of life especially in terms of safety. The whole study was conducted to determine whether residential gated community in Kedah an 'urban village' can develop a favorable settlements and so provide a sense of security and to improve the quality of life of the residential community. Methodological approaches such as observation, distribution of questionnaires, and interviews of residents and relevant agencies will be carried out to obtain the data needed to answer the research objectives.

Keywords:

Perumahan komuniti berpagar, Kualiti hidup, Kesejahteraan hidup, Keselamatan, Semangat kejiranan

Copyright © 2017 PENERBIT AKADEMIABARU - All rights reserved

* Corresponding author.

E-mail address: siti.nasaruddin@gmail.com (Siti Fatimah Mohd Nasaruddin)

*Residential gated community, quality of
life, welfare life, safety, neighborhood spirit*

1. Pengenalan

Perbandaran merupakan satu proses dinamik dan sentiasa berubah mengikut kemajuan dan pembangunan sesebuah bandar. Kesan perubahan ruang bandar terhadap kualiti hidup sosial amat signifikan. Kepesatan 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 bandar banyak mendorong penghuni 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 perumahan mereka. Ini merupakan tarikan utama dan akhirnya menyebabkan para pemaju mula mendirikan perumahan komuniti berpagar (PKB) bagi menarik minat para penduduk bandar khususnya.

Perumahan komuniti berpagar telah banyak dibangunkan di bandar-bandar besar seperti Kuala Lumpur, Pulau Pinang, Johor Bahru dan Ipoh. Malah, 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.

Kemudahan infrastruktur yang disediakan oleh pemaju memberikan ruang privasi kepada mereka untuk menjalankan aktiviti riadah dan rekreasi tanpa perlu bergaul dengan komuniti di luar kawasan 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 beristirehat. Selain itu, landskap yang indah turut membuatkan penduduk berasa tenang, damai dan secara tidak langsung telah meningkatkan kualiti hidup sosial komuniti PKB.

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 PKB ini, ia memberikan keyakinan penghuni bandar terhadap keselamatan, keselesaan, dan perolehan persekitaran yang kondusif dalam membina keluarga masing-masing.

2. Objektif Kajian

Kajian ini dijalankan untuk:

- i. Menentukan perkembangan perumahan komuniti berpagar di negeri Kedah Darul Aman

- ii. Mengenalpasti impak akibat pembangunan perumahan komuniti berpagar terhadap penduduk kejiranan
- iii. Menentukan hubungkait antara perkembangan perumahan komuniti berpagar dengan kualiti hidup penduduk

3. Hipotesis Kajian

Kajian ini menyenaraikan beberapa hipotesis iaitu:

- i. H1: perkembangan perumahan komuniti berpagar semakin berkembang di kedah sejajar dengan pembangunan bandar selamat.
- ii. H2: rekabentuk fizikal perumahan komuniti berpagar menawarkan jaminan keselamatan dan mewujudkan suasana kejiranan yang permai
- iii. H3: pengawalan dan pengawasan di PKB berupaya untuk menjamin keselamatan penduduk dan melahirkan kejiranan yang bersatu padu
- iv. H4: penyediaan kemudahan infrastruktur mempunyai hubungan dalam memberi jaminan keselamatan serta memupuk semangat kejiranan yang tinggi di PKB
- v. H5: semangat kejiranan yang tinggi memberi jaminan keselamatan kepada komuniti setempat

4. Permasalahan Kajian

Tahap kualiti hidup sosial masyarakat ditentukan dengan beberapa indikator namun seara realitinya penghuni bandar lebih menitik berat mengenai tahap keselamatan mereka sekeluarga dan pencampuran sosial di kalangan masyarakat sekitarnya. Kedua-dua komponen ini berkait rapat terutamanya apabila mendiami sesebuah kawasan yang masih lagi tinggi semangat kejiranan dan kebebasan untuk berasa selamat untuk berada di luar daripada kawasan rumah mereka. Kegiatan jenayah lazim terjadi dan dilaporkan apabila sesebuah kawasan mula sesak dan berkembang.

Isu keselamatan penghuni merupakan antara faktor utama yang menyebabkan penduduk di Malaysia memilih perumahan komuniti berpagar. Di Afrika Selatan, dalam jangka masa antara tahun 2003 hingga 2010, jenayah di kawasan perumahan meningkat sebanyak 100%. Kajian menunjukkan bahawa perumahan komuniti berpagar membantu dalam usaha mengurangkan jenayah tetapi tidak dapat membanteras secara keseluruhannya [5]. Ini dibuktikan oleh kajian bahawa ciri komuniti berpagar yang disediakan iaitu pagar berpalang, CCTV, dan pengawal keselamatan hanya mampu menyekat jenayah kecil dan masih tidak meyakinkan keselamatan penghuninya [2].

Isu lain yang menimbulkan permasalahan dalam konteks perumahan komuniti berpagar telah dibuktikan para penkaji lepas di mana ia mewujudkan suatu lingkaran terasing bagi komuniti di dalam dan di luar pagar. Kajian Caldeira membuktikan bahawa jenis kediaman ini boleh menyebabkan penghuni terasing dengan dunia luar dan mewujudkan sifat kekitaan dan individualistik. Keadaan ini menjejaskan semangat kejiranan dan hubungan antara komuniti. Dalam pengamalan konsep kejiranan di kawasan perumahan komuniti berpagar di negara-negara Eropah dan beberapa negara lain mengikut kajian lepas menunjukkan keakraban kejiranan semakin melebar jurangnya dan kurang berinteraksi sesama jiran tetangga akibat terlalu mementingkan hal keperibadian masing-masing [2,3,4]. Ini disebabkan kepungan tembok konkrit di kawasan kediaman telah mengakibatkan keterbatasan dalam hubungan sosial di samping peluang menikmati ruang

peribadi yang melebihi daripada yang diperlukan dan akhirnya menjejaskan semangat kejiranan dalam kalangan para penghuninya.

Di Malaysia, majoriti kaum yang mendiami kawasan bandar adalah kaum Melayu dan rata-rata adalah anak jati yang masih setia menabur bakti di negeri jelang padi ini. Bandar-bandar di negeri Kedah dianggap sebagai 'urban village' yang mana masih lagi mengekalkan semangat kejiranan yang tinggi yang mampu memerangi aktiviti jenayah. Namun, apabila pembangunan mula giat dibangunkan, maka pelbagai pihak dan pelabur mula memasuki negeri ini untuk membina peluang pekerjaan, perniagaan dan pembangunan bagi menaiktaraf kegiatan ekonominya. Fenomena ini mengakibatkan pendatang luar mula memasuki negeri ini terutamanya di daerah yang memberi peluang untuk menerokai peluang yang ada. Keadaan ini menyebabkan pertembungan budaya, kesesakan penduduk, pertambahan kawasan setinggan, dan peningkatan kadar jenayah yang memberikan kesan ke atas komuniti setempat.

Kajian ini perlu dijalankan bagi mengenalpasti perumahan komuniti berpagar di Kedah dapat mencapai matlamat untuk meningkatkan kualiti hidup sosial dan mengekalkan ciri 'urban village' yang mementingkan keutuhan dan perpaduan kejiranan.

5. Kajian Literatur

Perumahan Komuniti Berpagar (PKB) merupakan antara model perumahan yang menitikberatkan elemen keselamatan penghuninya. Matlamat utama pembangunan PKB adalah untuk mewujudkan suasana selamat dan persekitaran yang sihat kepada penghuninya. Ini kerana peranan persekitaran fizikal dan sosial memainkan peranan yang penting dalam memastikan gaya hidup masyarakat di bandar berada pada tahap yang optimum. Bagi kalangan penduduk bandar, persekitaran fizikal dan sosial yang baik dapat melahirkan nilai-nilai kebertanggungjawaban dan usahasama untuk menjaga dan mengawasi persekitaran daripada ancaman jenayah serta perkara buruk.

Terdapat pelbagai definisi yang diberikan oleh penkaji lepas bagi mentafsirkan maksud perumahan komuniti berpagar (PKB). Malah, beberapa pengkaji menyatakan bahawa kebanyakan definisi yang diberikan hanyalah pengulangan dan ia tertakluk kepada kriteria yang hendak dijelaskan dalam sesebuah kes [5]. Xavier mendapati bahawa terma yang digunapakai juga turut berbeza dari sebuah negara bergantung kepada jenis PKB yang terdapat di sana [6]. Sebagai contoh, di Brazil, terma yang digunapakai adalah 'employed, fortified enclaves or fenced up'. Manakala di India pula, penggunaan perkataan 'colonies' digunapakai bagi mencerminkan keadaan PKB di negara tersebut di mana ia menunjukkan perbezaan status dan taraf antara golongan atasan dengan bawahan. Di Arab Saudi pula, PKB yang dibangunkan adalah bertujuan bagi memberikan kebebasan kepada kaum wanita sama ada penduduk tempatan atau pemaustatin untuk membuka aurat mereka tanpa mengira undang-undang yang mana telah menetapkan mereka supaya menjaga aurat di luar kawasan tersebut [1].

Jika dilihat trend PKB di dunia adalah lebih kompleks di mana di dalam suatu kawasan perumahan tersebut akan dilengkapi dengan pelbagai kemudahan seperti pusat membeli belah, hospital, balai polis, sekolah, padang golf, dan pelbagai kemudahan lain yang jika dibandingkan dengan negara-negara yang lebih kecil. Malah, ada di antara penduduk yang menetap di kawasan kediaman tersebut agak sukar untuk keluar daripada 'pagar' yang telah dibina kerana segala kemudahan dan fasiliti terdapat dalam lingkungan mereka.

Terdapat pelbagai definisi yang diberikan oleh penkaji lepas bagi mentafsirkan maksud PKB. Antara definisi yang acapkali digunapakai adalah berdasarkan Blakley&Snyder [2] yang menyatakan bahawa:

“Gated communities are residential areas with restricted access in which normally public spaces are privatized. They are security developments with designated perimeters, usually walls or fences, and controlled entrances that are intended to prevent penetration by nonresidents.”

Manakala bagi Blandy, di samping dipagari atau disempadani, penggunaan kemudahan keselamatan yang lebih canggih dan bersifat elektronik merupakan salah satu cara untuk membezakan kawasan berk komuniti berpagar dengan kawasan umum [3]. Selain itu, terdapat juga perjanjian bertulis yang mengikat penghuni yang mendiami PKB ini dengan peraturan-peraturan yang ditetapkan bagi menjaga keharmonian dan keselamatan di dalam kawasan tersebut [12].

Secara umumnya, PKB boleh ditafsirkan sebagai suatu kawasan yang diduduki oleh masyarakat di mana kawasannya disempadani dan dikawal dengan pelbagai kemudahan keselamatan sama ada menggunakan pengawal atau alat keselamatan elektronik bagi menjamin keharmonian dan keselamatan para penghuninya sekaligus meningkatkan taraf kualiti hidup mereka.

Fenomena PKB di Malaysia bermula apabila masyarakat bandar merasakan tidak selamat dan rasa terancam. Maka, terdapat banyak perumahan sedia ada mula mendirikan pondok pengawal serta memasang pagar berpaling tanpa kebenaran pihak berkuasa bagi terhadkan akses masuk ke dalam kawasan perumahan mereka. Keadaan ini menyebabkan ketidakpuasan hati penduduk sekitar yang mempunyai halangan dari segi akses untuk menggunakan jalan raya yang menghubungkan mereka ke tempat-tempat lain. Oleh itu, pemaju mula membangunkan PKB yang lebih sistematik dan teratur yang terkandung dalam peruntukan seksyen 6 (1A) Akta Hak milik Strata 1985 (Akta 318). Trend komuniti berpagar mula popular di bandar-bandar utama seperti Kuala Lumpur, Johor Bharu, Pulau Pinang, Ipoh dan kawasan-kawasan yang mempunyai nilai hartanah yang tinggi dan menjadi tumpuan ramai kerana masyarakat mula sedar bahawa kawasan kediaman turut menjadi satu platform jenayah yang semakin membahayakan.

Perkembangan komuniti berpagar yang semakin meluas kini telah memberikan impak terhadap kualiti kehidupan sosial dalam kalangan masyarakat. Mengikut Bauman Z [11], pengawalan dan pengawasan membantu dalam mengurangkan kadar jenayah dan pengalihan kejadian jenayah. Kajian Blakely dan Edward [2] mendapati zon keselamatan komuniti mengatakan kejadian jenayah berkurangan apabila jalan mula dipagari dan ditutup. Para pengkaji lepas telah bersepakat bahawa faktor utama kewujudan komuniti berpagar ini ialah keselamatan [7,8,9,10]. Malah, ia telah diakui sejak dahulu lagi apabila penggunaan ‘pagar’ dan kehadiran pengawal keselamatan mengurangkan perasaan takut dan was-was terhadap ancaman luar dan meningkatkan kualiti kehidupan mereka. Ini boleh dilihat daripada beberapa contoh kajian kes yang telah membuktikan bahawa konsep komuniti berpagar berupaya untuk menjamin keselamatan serta mengurangkan kadar jenayah yang berlaku dalam lingkungan kawasan mereka. Xavier juga turut menyatakan bahawa pembekal perkhidmatan seperti agen insurans, ‘sales person’, peminta sedekah dan juga tetamu lain turut ditapis sebelum dibenarkan memasuki premis kediaman komuniti berpagar ini agar penghuninya tidak akan diganggu sewenang-wenangnya sekaligus memberikan suasana selamat dan selesa kepada para penghuni [6].

Seperti kawasan perumahan yang lain, perumahan yang berkonsepkan komuniti berpagar ini turut dilengkapi perkhidmatan yang dibekalkan oleh majlis daerah atau bandaraya dalam membantu penjagaan kawasan sekitar seperti pemungutan sampah, pembersihan longkang, jalan raya dan sistem pembentungan, memotong rumput dan pelbagai aktiviti lain bagi memastikan persekitaran bersih. Keadaan ini sedikit sebanyak menjadi tarikan kepada masyarakat bandar untuk

membeli kawasan kediaman yang mengaplikasikan konsep komuniti berpagar kerana wujudnya sistem pengurusan yang sistematik dan tersusun.

Antara kajian yang dibuat, Xavier [6] menyatakan bahawa PKB mempunyai semangat kemasyarakatan yang sebenar. Dalam konteks ini, pihak pemaju telah mengambil langkah berhati-hati dalam memasarkan konsep perumahan seperti ini melalui rekabentuk yang menarik, berkualiti dan perletakkan kawasan perumahan yang lebih strategik. Apabila mereka telah berkumpul di dalam kawasan PKB, mereka mula membentuk persefahaman serta persepakatan yang menjadi asas kepada kemasyarakatan. Pembabitan ahli masyarakat juga menjadi lebih aktif bagi memperjuangkan hak peribadi sebagai contoh, mendapatkan tempat di lembaga sekolah persendirian walaupun tidak mempunyai anak yang bersekolah kerana semata-mata mahu memastikan perbelanjaan yang tidak membazir sekaligus memastikan cukai tidak dinaikkan sewenang-wenangnya di PKB yang didiami [13]. Aspek kemasyarakatan dalam PKB ini sangat berkait rapat dengan amalan pembangunan bandar.

Bukan itu sahaja, penyertaan awam antara penghuni kawasan komuniti berpagar juga dikatakan erat antara satu sama lain disebabkan bilangan unit perumahannya yang kecil dengan anggarannya antara 100-200 orang berdasarkan purata satu rumah didiami seramai empat orang. Berdasarkan kajian yang dijalankan oleh Xavier, beliau menyatakan semangat kejiranan serta intergrasi sosial di kalangan penghuni amatlah tinggi [6]. Sebagai contoh, setiap dua minggu para penghuni akan berkumpul di balai raya yang disediakan untuk berinteraksi dan kadangkala mengadakan jamuan kecil bagi merapatkan hubungan antara mereka. Ini sekaligus dapat meningkatkan perpaduan di antara mereka di samping menanamkan tanggungjawab terhadap komuniti.

Dengan adanya pengurusan yang teratur serta perpaduan di antara penduduk, maka persekitaran yang kondusif dapat dibentuk. Persekitaran ini dapat memberikan ketenangan kepada masyarakat dan akhirnya dapat meningkatkan kualiti hidup mereka di samping dapat memenuhi tujuan utama komuniti berpagar iaitu mengurangkan kadar jenayah di kawasan perumahan serta menjaga keselamatan awam secara keseluruhannya.

6. Metodologi Kajian

Kajian ini akan dijalankan di kawasan perumahan komuniti berpagar sekitar bandar di negeri Kedah. Pemilihan penduduk perumahan iaitu responden akan dilakukan secara rawak bagi menjawab soal selidik yang disediakan bagi mendapatkan persepsi mereka terhadap tahap keselamatan serta konsep kejiranan di kawasan perumahan berpagar. Kawasan kajian akan meliputi beberapa buah bandar seperti Jitra, Alor Setar, Sungai Petani, dan Kulim. Pemilihan bandar berdasarkan beberapa faktor iaitu kadar jenayah, jumlah penduduk, kemasukan elancong dan warga asing, serta daya tarikan di bandar tersebut.

Temubual dengan ketua taman perumahan, AJK rukun tetangga, serta jiran daripada pelbagai akan diatitkan untuk mendapatkan maklumbalas yang lebih tepat dan terperinci untuk melihat sejauhmana semangat kejiranan yang telah dipraktikkan dapat membantu menjayakan program Bandar Selamat di negeri Kedah.

Data kuantitatif dan kualitatif yang diperolehi akan dianalisis untuk melihat sejauhmana kekuatan pengamalan semangat kejiranan dapat membantu menangani isu keselamatan penduduk komuniti berpagar yang telah terpilih.

7. Kesimpulan

Perumahan komuniti berpagar merupakan salah satu langkah yang telah dicadangkan di peringkat pembangunan dalam menjayakan program Bandar Selamat. Bandar di negeri Kedah juga tidak terkecuali untuk merasai tempias fenomena ini bagi menjadikan bandar selamat dari ancaman jenayah dan berdayahuni. Kajian luar negara telah membuktikan perumahan komuniti berpagar berjaya dalam menangani masalah keselamatan namun ia telah mengasingkan komuniti itu sendiri daripada masyarakat sekeliling dan menyebabkan interaksi antara penduduk semakin berkurang. Diharapkan dengan pembangunan perumahan komuniti berpagar di Malaysia khususnya di negeri Kedah dapat membantu dalam mengurangkan kadar jenayah di kawasan kediaman dan secara langsung masih mengamalkan semangat kejiranan yang kukuh dan sepakat bagi melahirkan komuniti bandar yang sejahtera.

Rujukan

- [1] Touman, Abdelhamid Hatem. "?" Available at: aesop2005.scix.net/data/papers/att/177.fullTextPrint.Pdf (accessed 24 October 2014) (2005).
- [2] Blakely, Edward J., and Mary Gail Snyder. *Fortress America: gated communities in the United States*. Brookings Institution Press, 1997.
- [3] Blandy, Sarah, and Diane Lister. "Gated communities: (ne) gating community development?." *Housing Studies* 20, no. 2 (2005): 287-301.
- [4] Leisch, Harald. "Gated communities in Indonesia." *Cities* 19, no. 5 (2002): 341-350.
- [5] Landman, Karina, and Martin Schönsteich. "Urban fortresses: gated communities as a reaction to crime." *African Security Review* 11, no. 4 (2002): 71-85.
- [6] Xavier, Grace. "Gated and guarded communities security concerns or elitist practice?" (2008).
- [7] Webster, Chris. "Gated cities of tomorrow." *The Town Planning Review* (2001): 149-170.
- [8] Tan, Bernard. "Gated communities—the concept and vision", paper presented at the Seminar on Gated Community Schemes, organised by The Dept. of Lands and Mines, Kuala Lumpur 15-16 Sept. 2003. Timmer, Vanessa and Seymoar, Nola-Kate (2005) *The Livable City*. International Centre for Sustainable Cities. Vancouver (2003).
- [9] Stanley D.Brunn. "Gated Minds & Gated Lives As A World Of Exclusion & Fear", this paper is presented at Symposium Of the Privatization of urban space, gated communities – a new trend in global urban development, New Orleans 2004.
- [10] Marcuse, Peter. "Walls of fear and walls of support." *Architecture of fear* (1997): 101-114.
- [11] Bauman, Z. "Community. Seeking Safety in an Insecure World, trad. it." *Voglia di comunità* (2001).
- [12] Blandy, S., D. Lister, R. Atkinson, and J. Flint. "Gated communities in England Final report of the Gated Communities in England 'New Horizons' Project." (2004).
- [13] Sanchez, Thomas W., Robert E. Lang, and Dawn M. Dhavale. "Security versus status? A first look at the census's gated community data." *Journal of Planning Education and Research* 24, no. 3 (2005): 281-291.