



Kesesuaian lokasi pembangunan perumahan komuniti berpagar di Johor Bharu

Zurinah Tahir, Jalaluddin Abdul Malek

Program Sains Pembangunan, Pusat Pembangunan, Sosial dan Persekitaran,
Fakulti Sains Sosial dan Kemanusiaan, Universiti Kebangsaan Malaysia

Correspondence: Zurinah Tahir (email: zurinahtahir@ukm.edu.my)

Abstrak

Perletakan lokasi pembangunan komuniti berpagar yang tidak terancang akan memberi implikasi negatif terhadap pengurusan bandar yang mampan. Melihat kepada perancangan senario semasa dalam penentuan lokasi yang sesuai dibangunkan untuk projek-projek perumahan komuniti berpagar kebanyakannya kurang menitikberatkan aspek keutamaan dalam perancangan lokasi pembangunan. Oleh itu, kajian ini bertujuan untuk mengkaji keutamaan kriteria-kriteria perancangan yang perlu dipertimbangkan dalam penentuan kesesuaian lokasi pembangunan perumahan komuniti berpagar. Kajian ini melibatkan kaedah kuantitatif dan kualitatif. Kajian kuantitatif melibatkan 363 orang responden dan pengumpulan data kajian dilakukan secara persampelan rawak mudah bagi menjawab instrumen soal selidik untuk menentukan kesesuaian kriteria lokasi pembangunan komuniti berpagar yang terdiri daripada penduduk di kawasan Johor Bahru. Manakala, responden bagi kaedah kualitatif adalah seramai lima orang yang terdiri daripada pihak pemaju dan Jabatan Perancangan Desa dan Negeri Johor. Pemilihan kriteria bagi kesesuaian lokasi pembangunan perumahan komuniti berpagar adalah berdasarkan kepada keadaan negeri tersebut dari segi pembangunan dan keadaan bentuk muka buminya. Terdapat sembilan kriteria yang telah dipertimbangkan bagi penentuan kesesuaian lokasi pembangunan perumahan komuniti berpagar di Daerah Johor Bharu, iaitu kawasan kadar jenayah tinggi, kawasan bandar besar, jaringan jalan perhubungan yang baik, tidak berhampiran dengan kampung, kemudahan sedia ada, kejiranan dan persekitaran, aksesibiliti, jenis perumahan komuniti berpagar dan topografi. Hasil kajian mendapati kriteria kawasan kadar jenayah tinggi merupakan lokasi yang paling sesuai dalam pembangunan lokasi perumahan komuniti berpagar. Kriteria yang dicadangkan boleh dijadikan panduan dalam perancangan pemajuan komuniti berpagar khususnya kepada pihak berkepentingan. Perancangan yang efektif akan mendatangkan kesejahteraan kepada komuniti berpagar.

Kata kunci: kesesuaian, komuniti berpagar, lokasi, mampan, pembangunan, perumahan

Location suitability for the development of gated housing communities in Johor Bharu

Abstract

The location of Gated Communities in unplanned locations would bring about negative implications to sustainable governance of a township. In current practice, few housing developments place sufficient importance on planning for the appropriate location of Gated Communities. The selection of appropriate sites for the development of gated housing communities is often compromised by the lack of indicators or guidelines to prioritize selection criteria when planning their location. This study employed quantitative and qualitative methods to examine the criteria that determine the suitability of locations for the development of gated housing. The quantitative approach involved a random sampling of 363 respondents from the Johor Bahru area who participated in a questionnaire survey regarding their views on the suitability of locations for gated residential communities. The qualitative assessment was undertaken by five individuals who were representatives of a housing developer and of the Town and Country Planning Department of the State of Johor. Our findings indicated that, hitherto, criteria for the locations of gated housing communities would depend largely on the state's policies for development and on the nature of the terrain. Nine criteria were proposed for the selection of such suitable sites in the Johor Bahru area. These were high crime rate, high urbanization, linkage to a good network of roads, being not too close to an existing village (which might reduce its perception of exclusivity), good amenities, good neighbourhood and environment, accessibility, type of gated community housing and topography. This study arrived at the general conclusion that areas with high crime rate are suitable as sites for gated housing communities. The proposed criterion can be used as a guide in the development of gated community development plans, especially to the stakeholders. Effective planning will bring prosperity to the gated community.

Keywords: suitability, gated community, location, sustainable, development, housing

Pengenalan

Perancangan pemajuan perumahan yang terancang adalah penting dalam setiap pembangunan hari ini yang memberi kesan drastik kepada perkembangan pada masa hadapan. Perkembangan dinamik dalam bidang perancangan dan pemantauan pembangunan perumahan memerlukan maklumat yang tepat bagi mengendalikan jumlah data yang besar dan kompleks dalam pelbagai aspek termasuk pengurusan, prosedur dan polisi. Aktiviti perancangan dan pembangunan perumahan merupakan satu proses yang memerlukan penggunaan data dan maklumat yang teratur dan terkini. Proses ini merupakan proses yang berkesinambungan dan menggunakan maklumat timbal-balik yang dijadikan asas kepada tindakan dan keputusan yang dapat meningkatkan keupayaan membuat keputusan perancangan pemajuan perumahan yang lebih berkesan (Hamdan, 2006).

Pada masa kini kebanyakan pembangunan perumahan konsep komuniti berpagar yang ada adalah tidak mengikuti perundangan yang sedia ada. Kawasan-kawasan perumahan bukan sahaja wujud sebagai komuniti berpagar tetapi sebagai 'pagar persendirian kekal (*double gated*)' telah wujud. Konsep 'pagar persendirian kekal' yang turut wujud ini telah keluar daripada peruntukan undang-undang sedia ada. Pembangunan komuniti berpagar yang

sepatutnya mengutamakan elemen keselamatan telah tersasar dari konsep perancangan pembangunan. Sekiranya sesuatu pembangunan komuniti berpagar diluluskan tanpa kawalan, bagaimana dengan pembangunan di sekeliling pada masa akan datang. Ini akan memberi pengaruh atau satu implikasi yang serius kepada pembangunan di tempat-tempat yang berdekatan dengan komuniti berpagar.

Bagi kebanyakan kes dan sebagai contoh, iaitu penghuni komuniti perumahan telah membina pagar sendiri tanpa kebenaran, sekatan serta halangan dan menyekat laluan trafik tanpa kelulusan dari pihak berkuasa. Terdapat juga kes perletakan lokasi pembangunan perumahan komuniti berpagar yang tidak sesuai misalnya di Taman Setia Tropika Kempas Johor Bahru yang dibangunkan berdekatan dengan lebuh raya Utara-Selatan Johor. Pembangunan perumahan komuniti berpagar tidak sesuai dibangunkan di kawasan berhampiran dengan pinggir bandar seperti kes di Taman Leisure Farm Gelang Patah Johor Bahru. Selain itu, terdapat pembangunan perumahan komuniti berpagar yang mengasingkan sesuatu kawasan dari kawasan sekeliling dan membentuk zon-zon atau kawasan berskala kecil dengan jalan tertentu antara kawasan fabrik bandar. Hal ini memaksa penunggang motorsikal dan pejalan kaki mengambil jalan alternatif yang selalunya juga akan mengambil masa yang lama untuk sampai ke sesuatu destinasi akibat jalan yang terhalang dengan wujudnya perumahan komuniti berpagar. Pembangunan perumahan komuniti berpagar yang tidak terancang juga memberi kesan bukan sahaja corak aktiviti harian penduduk, tetapi juga kepada corak sesebuah bandar dan fungsinya (Zurinah & Khadijah, 2011a). Berikutan itu juga ia bukan sahaja menunjukkan pembahagian halangan fizikal malah menyumbang kepada peningkatan penyisihan sosial dan politik. Hal ini memberi kesan kepada pembangunan bandar mampan termasuk perpaduan sosial, kemudahsampaian bandar dan kestabilan kehidupan bandar. Peningkatan jarak perjalanan boleh juga membawa kepada keadaan yang tidak selesa bagi pengguna pengangkutan awam.

Perletakan lokasi pembangunan perumahan komuniti berpagar yang tidak terancang akan memberi implikasi negatif kepada aspek perancangan dan pengurusan bandar. Isu pembangunan komuniti berpagar ini merangkumi kesesakan, pengurusan bandar semasa dan peranan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT). PBT menunjukkan kebimbangan mereka berkenaan kerosakan harta benda yang berlaku di dalam kawasan bandar. Penutupan sistem sirkulasi mengubah corak trafik semasa. Keadaan ini akan memberi kesan kepada jarak perjalanan yang agak lama, kesesakan di kawasan tertentu. Implikasi ini memberi impak dalam aspek pengurusan dan perancangan jangka panjang (Norazmin, 2007).

Penyediaan komponen-komponen kemudahan asas dan kemudahan awam ini lebih tertumpu kepada isu-isu perancangan dan penswastan kemudahan dan kawasan-kawasan awam dan kawasan hijau. Dalam pembangunan perumahan komuniti berpagar, perancangan kawasan-kawasan awam merupakan antara elemen-elemen perancangan yang sangat penting dalam memenuhi keperluan penduduk dan memberi impak kepada suasana yang harmoni, keselesaan dan kesejahteraan komuniti dalam sesebuah kawasan dan persekitaran perumahan (Lorenzo, 2016). Sehubungan dengan itu, perumahan komuniti berpagar dikritik kerana ia menghapuskan ruang-ruang awam dan mengurangkan jumlah kawasan sedemikian yang mana sepatutnya boleh dikongsi secara bersama di kalangan masyarakat.

Aspek perancangan sangat memerlukan setiap keputusan yang dibuat mengambilkira semua faktor dan sensitiviti serta pandangan semua pihak yang terlibat (Mohd Sanusi, 2007). Oleh itu dalam menentukan lokasi yang sesuai bagi pemajuan perumahan komuniti berpagar memerlukan perlaksanaan kajian dan analisis yang teliti. Perancangan ini adalah perlu agar kawasan pemajuan yang telah dikenalpasti dapat memenuhi keperluan dari segi aspek ekonomi, sosial dan alam sekitar pada masa akan datang. Fenomena ini penting dititikberatkan kerana perumahan adalah salah satu komponen utama di dalam aspek kualiti kehidupan dan lokasi sesebuah perumahan itu bergantung kepada pelbagai aspek kualiti

kehidupan, seperti tinggal di dalam kawasan selamat, kemudahsampaian kepada sumber-sumber alam dan mempunyai kemudahan utiliti. Keperluan ini penting untuk Kemampanan bagi dimensi pembangunan perbandaran yang seimbang antara sosial, ekonomi dan persekitaran pada masa depan (Dzul & Hamzah, 2017).

Kajian literatur

Kebelakangan ini, perumahan berkonsepkan berpagar dan berpengawal menjadi semakin popular dan mula diaplikasikan kepada pemajuan perumahan hartanah. Konsep perumahan komuniti berpagar masih baru di Malaysia dan tiada statistik menunjukkan jumlah tepat kediaman komuniti berpagar yang terdapat di Malaysia. Perkembangan konsep perumahan komuniti berpagar di Malaysia pada akhir-akhir ini juga semakin popular terutamanya di bandar-bandar besar seperti Kuala Lumpur, Pulau Pinang, Johor Bahru dan kawasan-kawasan lain yang mempunyai nilai hartanah yang tinggi (Ismar et al., 2006). Pada masa ini tiada undang-undang komprehensif yang mengawal pembangunan komuniti perumahan berpagar di Malaysia. Terdapat juga kawasan perumahan yang berkonsepkan komuniti berpagar yang wujud bukan pada lokasi yang sepatutnya. Terdapat banyak pembangunan komuniti berpagar yang telah menyimpang dari konsep perancangan asal dalam pembangunan mampan. Sekiranya pembangunan komuniti berpagar diluluskan tanpa kajian dan peraturan yang sewajarnya, pembangunan di kawasan sekitarnya mungkin akan terjejas pada masa akan datang. Hal ini mungkin mempunyai implikasi yang serius untuk pembangunan seterusnya di kawasan bersebelahan.

Tren kewujudan komuniti berpagar sering diperdebatkan kerana perkembangannya menjadi konflik terhadap pembangunan perumahan yang mampan dan lestari (Elhadary & Ali, 2017). Kewujudan komuniti berpagar adalah popular bagi setengah negara disebabkan oleh faktor keselamatan dan kawasan yang kerap kali berlaku jenayah memerlukan kawalan keselamatan (Obeng-Odoom et al., 2013). Blakely dan Snyder (1999) telah membezakan tiga kategori komuniti berpagar, iaitu komuniti gaya hidup, komuniti prestij dan komuniti zon keselamatan. Komuniti berpagar masyarakat Afrika Selatan terletak di persekitaran bandar yang berisiko (Touman, 2002). Manakala di beberapa kawasan Amerika Syarikat, komuniti berpagar direka terutamanya untuk golongan elit bandar (Blakely & Snyder, 1997). Di negara Eropah pula, sebab utama untuk komuniti berpagar adalah penggunaan bermusim rumah di zon pantai. Komuniti berpagar di beberapa bandar seperti London dan Amsterdam adalah lebih mengutamakan prestij dan menjadi tren bergaya (Ajibola et al., 2011).

Blakely dan Snyder (1997) juga telah mengklasifikasikan pembangunan komuniti berpagar kepada empat kriteria, iaitu fungsi pemagaran dan tembok, ciri-ciri keselamatan dan kawalan, kemudahan dan fasiliti serta jenis perumahan yang akan dibangunkan. Manakala Grant dan Mittlesteadt (2004) telah menambah empat dimensi kriteria pembangunan perumahan komuniti berpagar, iaitu faktor pegangan, lokasi pembangunan, saiz pembangunan dan faktor polisi.

Konsep komuniti berpagar sememangnya telah mendapat tempat dihati pembeli-pembeli hartanah, terutama di kawasan bandar. Kebanyakan pembeli sekarang lebih menumpukan kepada perumahan yang berpagar, iaitu bukan sahaja kediaman mereka dipagar, malah keseluruhan kediaman mereka termasuk kawasan lapang, rekreasi, taman permainan, pintu masuk dan keluar ke kawasan perumahan juga dijaga dan dikawal oleh pengawal keselamatan (Zurinah & Khadijah, 2011b). Suasana persekitaran, sama ada menonjolkan ciri-ciri 'kehidupan bandar' atau 'pemandangan alam semulajadi' merupakan aspek kekuatan permintaan terhadap konsep komuniti berpagar, terutamanya yang melibatkan komuniti prestij, komuniti rekreasi, dan percutian (Ismar et al., 2007). Walau bagaimanapun,

pembangunan melalui konsep komuniti berpagar ini adalah berdasarkan permintaan pembeli kediaman yang lebih mengutamakan aspek keselamatan, persekitaran berlandskap dan pelbagai kemudahan fasiliti (Clarke, 2004).

Pembangunan komuniti berpagar bukanlah satu amalan baru dalam pembangunan perumahan di Malaysia, apalagi di negara maju dan membangun yang lain. Pembangunan komuniti berpagar yang semakin popular ini perlu dipantau melalui penyediaan garis panduan dan rancangan tempatan dengan mengkategorikan zon atau kawasan yang sesuai untuk pembangunan komuniti berpagar. Berdasarkan Laporan Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia kementerian perumahan dan kerajaan tempatan (2010), pembangunan komuniti berpagar adalah berdasarkan kriteria berikut:

- i. Komuniti berpagar boleh dibangunkan di kawasan bandar besar terutamanya di kawasan yang mempunyai kadar jenayah yang tinggi, tertakluk kepada tafsiran pihak berkuasa tempatan
- ii. Komuniti berpagar seharusnya boleh dibenarkan untuk dibangunkan di kawasan yang mempunyai jaringan jalan perhubungan yang baik dan di persekitaran yang telah maju.
- iii. Tertakluk kepada tafsiran Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), Komuniti berpagar tidak digalakkan dibangunkan di kawasan berhampiran dengan kampung kerana dikuatiri ia memberi impak negatif.

Konsep pembangunan komuniti berpagar di Malaysia dilaksanakan disebabkan oleh beberapa faktor, iaitu menjamin keselamatan dan keselesaan kepada penghuni, permintaan yang tinggi, mewujudkan persekitaran yang '*privacy*' dan menafikan hak lalu lalang bagi komuniti yang lain. Pemilihan zon lokasi perumahan oleh penduduk bergantung kepada latar belakang ekonomi dalam membuat keputusan, seperti pendapatan, pemilikan kenderaan dan sebagainya. Selain itu, lokasi perumahan bergantung juga bergantung kepada masa perjalanan daripada tempat kerja, aksesibiliti yang menyeluruh dan penyediaan perkhidmatan utiliti (Raju et al., 1999).

Isu jenayah, serta rasa takut penduduk terhadap jenayah pada masa kini semakin menjadi suatu isu dalam kalangan penduduk bandar. Ketakutan tersebut telah meningkatkan tahap respon penduduk dalam menangani masalah jenayah dan melaksanakan bentuk undang-undang yang lebih tegas. Secara tidak langsung, ia membawa kepada peningkatan pembangunan perumahan jenis komuniti berpagar yang dianggap mampu menyediakan sebuah kawasan yang mempunyai benteng atau tembok yang kukuh serta sekaligus selamat daripada ancaman penjenayah (Georjeanna, 2000). Selain itu, keinginan untuk menetap di sebalik pagar dan tembok bukan lagi dimonopoli oleh kelas-kelas atasan. Sebaliknya, ia turut menjadi pilihan golongan pertengahan dan mereka yang mementingkan aspek keselamatan sosial. Kebanyakan ahli sosiologi mendapati populariti perumahan komuniti berpagar tidak hanya dalam kalangan orang kaya, tetapi juga dalam kalangan masyarakat kebanyakan.

Pembangunan perumahan komuniti berpagar di United Kingdom adalah bertumpu di sekitar London. Perumahan awam dan industri yang ada di London telah diubah kepada pembangunan berkonsepkan komuniti berpagar jenis berprestij, antaranya Canary Riverside di East London dan Stonelea Grove di North Wanborough. Faktor utama pembangunan perumahan komuniti berpagar di United Kingdom adalah disebabkan kewujudan prihatin terhadap aspek keselamatan dan ketakutan terhadap jenayah. Kerajaan United Kingdom telah menggubal beberapa polisi perancangan yang mengenai isu-isu keselamatan dan jenayah dalam pembangunan komuniti berpagar. Tujuan utama polisi adalah untuk memastikan alam sekitar yang selamat dan dapat mengurangkan kadar jenayah (Peter et al., 2003).

Kawasan komuniti berpagar di Amerika Syarikat pula telah dibina di Pantai Timur dan di Hollywood bagi memenuhi keperluan golongan aristokrat pada awal ke-20. Sejak 1950-an

lagi, wujud peralihan daripada corak perbandaran yang lama kepada kawasan-kawasan pinggir bandar yang dihubung menggunakan jalan-jalan persendirian. Perubahan ini menyebabkan orang luar tidak boleh memasuki kawasan perumahan tersebut dengan sewenang-wenangnya dan mewujudkan sistem kawalan kepada pelawatan kasual, penjenayah dan mereka yang tidak berkaitan (Blakely & Snyder, 1997).

Merujuk Blakely dan Snyder (1997), satu pertiga daripada 140 projek pembangunan di Orange County, California adalah berpagar, berbanding hanya 15 peratus pada 1983. Permintaan terhadap konsep perumahan komuniti berpagar juga meningkat berbanding kawasan perumahan tidak berpagar dan begitu ketara pada tahun 1989 dan seterusnya. California menduduki tempat pertama bagi jumlah perumahan komuniti berpagar dengan diikuti oleh Florida, Texas, New York, Chicago, Phoenix dan Miami. Hasil kajian mereka juga menunjukkan perkembangan perumahan komuniti berpagar di Amerika Syarikat adalah dipengaruhi oleh ciri-ciri tertentu, seperti kawasan metropolitan, kawasan yang mempunyai perubahan demografi tinggi khususnya penghijrahan rakyat asing, kawasan yang mempunyai pendapatan tinggi, wilayah-wilayah yang mempunyai corak pengasingan penduduk tertentu atau tidak mempunyai majoriti rakyat kulit putih dan kawasan-kawasan yang mempunyai kadar jenayah yang tinggi.

Metod kajian

Reka bentuk penyelidikan ini adalah deskriptif, iaitu satu bentuk penyelidikan yang bertujuan untuk mengumpul maklumat dan menerangkan apa yang sedang berlaku. Penggunaan kaedah integrasi kuantitatif dan kualitatif dalam penyelidikan ini mengukuhkan lagi kajian yang dilakukan. Perlaksanaan pengumpulan data bagi kaedah kuantitatif dalam kajian ini melibatkan 363 orang responden yang terdiri daripada penduduk di kawasan daerah Johor Bahru. Penentuan sampel kajian adalah berdasarkan jadual Krejcie dan Morgan (1970). Kaedah pengumpulan data dilakukan secara persampelan rawak mudah. Instrumen kajian adalah menggunakan borang soal selidik. Soal selidik mengandungi soalan-soalan bagi mendapatkan gambaran persepsi penduduk tentang aspek kesesuaian lokasi dalam perancangan pembangunan komuniti berpagar mengikut keutamaan. Pengumpulan data bagi kaedah kualitatif pula menggunakan kaedah temubual. Seramai lima orang responden terlibat dalam kaedah temubual, iaitu pihak pemaju dan Jabatan Perancangan Desa dan Negeri Johor. Analisis data dilakukan dengan menggunakan analisis min.

Hasil kajian dan perbincangan

Kriteria-kriteria kesesuaian penentuan perletakan lokasi pembangunan perumahan komuniti berpagar telah disenaraikan oleh pengkaji dalam borang soal selidik yang bertujuan untuk mendapatkan gambaran persepsi penduduk tentang aspek kesesuaian lokasi dalam perancangan pembangunan komuniti berpagar mengikut keutamaan. Sehubungan itu, bahagian ini akan menjelaskan dua sub-topik berkaitan, iaitu analisis penentuan kriteria kesesuaian perletakan lokasi perumahan komuniti berpagar dan pandangan terhadap kesesuaian lokasi pembangunan komuniti berpagar.

Analisis penentuan kriteria kesesuaian perletakan lokasi perumahan komuniti berpagar

Jadual 1 menunjukkan min kedudukan keutamaan kriteria lokasi pembangunan komuniti berpagar. Hasil kajian menunjukkan kriteria 'Kawasan kadar jenayah tinggi' merupakan

kriteria kesesuaian perletakan lokasi pembangunan perumahan komuniti berpagar yang paling terpenting diberi perhatian oleh responden dengan nilai min paling tertinggi 6.65. Seterusnya diikuti oleh kriteria 'Kawasan bandar besar' yang mencatat min tertinggi sebanyak 6.61 bagi keutamaan kesesuaian perletakan lokasi pembangunan perumahan komuniti berpagar. Manakala nilai min ketiga tertinggi merupakan kriteria 'Jauh dari pinggir', iaitu 6.35 dan disusuli oleh kriteria 'Jenis komuniti berpagar' (5.81).

Jadual 1. Min kedudukan keutamaan kriteria lokasi pembangunan komuniti berpagar

Kriteria	Min	Kedudukan (Ranking)
Kawasan bandar besar	6.61	2
Kawasan kadar jenayah tinggi	6.65	1
Kejiranan dan persekitaran	5.37	5
Jauh dari pinggir	6.35	3
Kemudahan sedia ada	4.31	8
Jaringan jalan raya	3.89	9
Aksesibilititi	4.61	7
Jenis komuniti berpagar	5.81	4
Topografi	4.82	6

Seterusnya kriteria 'Kejiranan dan persekitaran' menunjukkan nilai min sebanyak (5.37), 'Topografi' (4.82) dan 'Aksesibilititi' (4.61) yang bersifat sederhana (Jadual 1). Berdasarkan nilai min sebanyak 4.31, 'Kemudahan sedia ada' merupakan kriteria penentuan lokasi pembangunan perumahan komuniti berpagar yang sama penting. Manakala nilai min yang paling terendah ialah 'Jaringan jalan raya', iaitu 3.89. Kriteria 'Kemudahan sedia ada' dan 'Jaringan jalan raya' dilihat sebagai pelengkap kepada penentuan lokasi pembangunan perumahan komuniti berpagar. Melalui pemerhatian dan pendapat majoriti responden di kawasan lapangan turut mendapati bahawa kriteria tersebut merupakan kriteria yang bukan menjadi elemen terpenting dalam pemilihan kesesuaian penempatan lokasi pembangunan komuniti berpagar pada masa akan datang.

Hasil analisis ini membuktikan bahawa terdapat beberapa kriteria yang perlu dipertimbangkan dalam penentuan kesesuaian lokasi pembangunan perumahan komuniti berpagar. Pemilihan kriteria bagi kesesuaian lokasi pembangunan perumahan komuniti berpagar adalah berdasarkan kepada keadaan negeri tersebut dari segi pembangunan dan keadaan bentuk muka buminya. Terdapat sembilan kriteria yang perlu dipertimbangkan bagi penentuan kesesuaian lokasi pembangunan perumahan komuniti berpagar, iaitu; (i) kawasan kadar jenayah tinggi; (ii) kawasan bandar besar; (iii) jaringan jalan perhubungan yang baik; (iv) tidak berhampiran dengan kampung; (v) kemudahan sedia ada; (vi) kejiranan dan persekitaran; (vii) aksesibiliti (jarak dan kos); (viii) jenis perumahan komuniti berpagar; dan (ix) topografi. Kriteria-kriteria ini perlu dipertimbangkan dalam menyokong sesuatu pembuatan keputusan pembangunan perumahan komuniti berpagar pada masa akan datang. Kesenambungan pemilihan kriteria ini juga mengarah kepada keputusan perancangan lokasi pembangunan perumahan komuniti berpagar yang lebih efisien dan rasional pada masa hadapan.

Pandangan terhadap kesesuaian lokasi pembangunan komuniti berpagar

Perancangan kesesuaian penempatan lokasi pembangunan perumahan komuniti berpagar merangkumi beberapa perkara utama yang mengambilkira kriteria-kriteria perancangan, seperti kawasan kadar jenayah tinggi, kawasan bandar besar, jaringan jalan perhubungan yang baik, tidak berhampiran dengan kampung, kemudahan sedia ada, kejiranan dan persekitaran, aksesibiliti, jenis perumahan komuniti berpagar dan topografi. Hasil temubual yang telah

dijalankan, beberapa pihak responden telah mengemukakan pendapat dan pandangan berkaitan dengan penentuan kesesuaian lokasi pembangunan perumahan komuniti berpagar.

Menurut responden pertama dari Jabatan Perancangan Negeri Johor telah menyatakan bahawa kawasan yang mempunyai taburan kadar jenayah tinggi yang paling sesuai untuk pembangunan perumahan komuniti berpagar. Hal ini kerana ramai penduduk bandar yang merasa ketakutan dengan peningkatan kadar jenayah. Mereka mahukan perumahan berpagar dan keperluan ini juga telah mendesak untuk memilih perumahan yang berkonsepkan komuniti berpagar. Menurut beliau lagi, kawasan di bandar besar merupakan kriteria yang sesuai untuk pembangunan perumahan komuniti berpagar.

Selain itu, responden kedua pula berpendapat bahawa dengan kenaikan kadar jenayah, masyarakat sangat memerlukan perumahan yang menawarkan jaminan keselamatan dan kawalan yang rapi. Bukan semua pembeli mampu atau mahu tinggal di kawasan komuniti berpagar, tetapi kriteria keselamatan menjadikan mereka memilih perumahan berkonsepkan komuniti berpagar. Pemaju-pemaju berusaha untuk menggabungkan permintaan keselamatan ini ke dalam rekabentuk dan susunatur produk perumahan dan utiliti yang menjadi kehendak dan keperluan penduduk penghuni perumahan komuniti berpagar. Konsep perumahan komuniti berpagar ini akan menggalakkan masyarakat menjadi paranoid, iaitu perasaan takut terhadap jenayah yang melampau dan merasakan keselamatan dalam kawasan yang paling terjamin dengan rekabentuk perumahan yang selamat. Oleh itu, responden juga turut berpendapat bahawa kawasan yang mempunyai kadar jenayah yang tinggi merupakan kawasan yang sesuai dibangunkan sebagai perumahan komuniti berpagar. Selanjutnya beliau turut menyatakan perlunya ada kesinambungan jalan antara kawasan perumahan berjiran. Reka bentuk perancangan perlu mengambilkira rangkaian laluan yang memudahkan pergerakan dan tingkat kemudahsampaian dalaman kawasan kediaman yang menjadi faktor pemilihan lokasi pembangunan perumahan komuniti berpagar.

Responden ketiga pula telah menyatakan pendapat bahawa perumahan komuniti berpagar perlulah dibangunkan di lokasi yang berdekatan dengan bandar besar dan jauh dari pinggir serta di kawasan terpencil. Pembangunan perumahan berkonsepkan berpagar ini perlulah menjamin keselamatan dan keselesaan kepada penghuni selain mewujudkan persekitaran yang *privacy*. Reka bentuk perumahan perlu seragam dan teratur dilaksanakan di kawasan komuniti berpagar dengan mengutamakan kualiti kemudahan dan utiliti yang disediakan untuk penghuni. Selain itu, reka bentuk perumahan komuniti berpagar perlu menyediakan ciri-ciri selamat dan selesa daripada sebarang pencerobohan fizikal dan unsur-unsur jenayah. Selain itu, beliau menyatakan kriteria kejiranan dan persekitaran juga turut memainkan peranan penting dalam pemilihan lokasi pembangunan perumahan komuniti pada masa akan datang.

Responden selanjutnya daripada pihak pemaju pula berpendapat, lokasi yang sesuai untuk pembangunan perumahan perlulah terletak di kawasan bandar yang menarik mengikut kesesuaian dan piawaian perumahan sedia ada. Selain itu, reka bentuk perumahan kebiasaannya mempunyai identiti dan senibina tersendiri. Menurut beliau lagi, kawasan bandar besar dan lokasi yang mempunyai kemudahan utiliti adalah lebih sesuai untuk pembangunan perumahan komuniti berpagar. Kriteria kejiranan dan persekitaran turut dipertimbangkan dalam penentuan kesesuaian lokasi pembangunan perumahan komuniti berpagar.

Responden seterusnya, menyatakan bahawa kawasan yang mempunyai hierarki jalan raya yang baik merupakan kawasan yang sesuai untuk dibangunkan kawasan perumahan konsep komuniti berpagar. Keperluan kecukupan aliran trafik dan keindahan jalan di kawasan kediaman komuniti berpagar merupakan elemen penting dalam pemilihan lokasi pembangunan perumahan jenis konsep berpagar ini. Kelebaran jalan perlulah mengikut ketetapan piawaian yang telah ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) bagi jalan utama dan jalan dalaman di kawasan perumahan komuniti berpagar. Beliau juga telah

menyatakan pendapat bahawa kesesuaian lokasi adalah bergantung kepada keadaan dan keperluan pesekitaran. Namun begitu, pembangunan perumahan komuniti berpagar seharusnya dibangunkan di kawasan bandar-bandar besar dan mempunyai kemudahan sampaian yang tinggi serta mempunyai jaringan jalan raya yang baik. Tambah beliau lagi, kawasan pinggir adalah kurang sesuai untuk lokasi pembangunan perumahan komuniti berpagar.

Menerusi pandangan dan cadangan yang dikemukakan oleh beberapa orang responden, pengkaji telah mendapati terdapat sembilan kriteria yang dipertimbangkan bagi penentuan kesesuaian lokasi pembangunan perumahan komuniti berpagar di Johor Bharu, iaitu (i) kawasan kadar jenayah tinggi, (ii) kawasan bandar besar, (iii) jaringan jalan perhubungan yang baik, (iv) tidak berhampiran dengan kampung, (v) kemudahan sedia ada, (vi) kejiranan dan persekitaran, (vii) aksesibiliti, (viii) jenis perumahan komuniti berpagar, dan (ix) topografi. Hasil keputusan menunjukkan cadangan kriteria-kriteria ini akan dapat membantu Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) menilai dan memantau perancangan pelaksanaan pembangunan perumahan berkonsepkan komuniti berpagar agar tidak bercanggah dengan prinsip dan amalan perancangan bandar semasa. Pada masa yang sama, ia memberi panduan asas kepada pemaju dalam merancang dan membangun komuniti berpagar supaya mematuhi garis panduan dan piawaian yang diterimapakai. Panduan ini penting sebagai suatu usaha ke arah mewujudkan perancangan lokasi pembangunan perumahan komuniti berpagar yang mampan. Oleh itu, kriteria penentuan lokasi komuniti berpagar perlu diketengahkan oleh pihak perancang.

Sehubungan itu, perancangan bandar mampan perlu meneliti pembangunan perumahan jangka masa panjang. Kerajaan dan sektor swasta perlu mengawal pembangunan dengan lebih cekap untuk memastikan pembangunan perumahan dirancang dengan baik, khususnya pembangunan komuniti berpagar. Perancangan yang komprehensif diperlukan sebelum keputusan dibuat dengan mengambil kira faktor dan sensitiviti berkaitan, serta pandangan semua pihak yang terlibat (Mohd Sanusi, 2007). Mewujudkan lokasi yang sesuai untuk pembangunan komuniti berpagar memerlukan kajian dan analisis menyeluruh. Perancangan sedemikian adalah perlu untuk memastikan bahawa kawasan yang dikenal pasti memenuhi keperluan perancangan dari segi aspek ekonomi, sosial dan alam sekitar pada masa akan datang (Zurinah & Khadijah, 2011b).

Kesimpulan

Kajian ini penting dalam aspek perancangan dan pembangunan bagi menyumbang kepada perletakan lokasi pemajuan komuniti berpagar yang lebih efektif dan mampan. Pada dasarnya perancang bandar mempunyai tanggungjawab yang penting terhadap kesejahteraan masyarakat dan tanggungjawab ini boleh dilaksanakan mengikut prinsip dan falsafah perancangan di dalam setiap pembangunan yang dilaksanakan. Pada masa ini, pengertian dan pemahaman tentang teori perancangan asas dan juga prinsip-prinsip perancangan bandar inilah menjadi cabaran kepada perancang bandar dalam melaksanakan sesuatu pembangunan terutamanya dalam pemajuan perumahan komuniti berpagar. Melalui cadangan kriteria-kriteria yang akan dikemukakan akan membantu perancang bandar dalam membuat pertimbangan dan keputusan perancangan bagi pembangunan komuniti berpagar. Cadangan kriteria ini boleh dijadikan asas dan dijadikan panduan khas dalam perancangan pemajuan komuniti berpagar khususnya kepada pihak berkepentingan dalam pemajuan komuniti berpagar. Sekiranya garis panduan dan keperluan perancangan dipatuhi dan keperluan diikuti, maka ini dapat mempercepatkan proses kelulusan pembangunan yang akan dijalankan. Di samping itu, perancangan yang lebih komprehensif dan konsisten dapat diwujudkan dan

dijadikan amalan terbaik dalam pembangunan perumahan yang mampan. Dalam masa yang sama, penghuni juga akan merasai keselesaan, keharmonian dan kepuasan sebenar dalam memiliki kediaman yang memenuhi falsafah dan prinsip perancangan pembangunan perumahan komuniti berpagar.

Penghargaan

Penghargaan ditujukan kepada Persidangan Antarabangsa SEEDS 2017, Universiti Kebangsaan Malaysia.

Rujukan

- Ajibola, M., Oloke, O. C., & Ogungbemi, A. O. (2011). Impacts of gated communities on residential property values: a comparison of ONIPETESI Estate and its neighbourhoods in IKEJA, Lagos State, Nigeria. *Journal of Sustainable Development*, 4(2).
- Blakely, E., & Snyder, M. (1997). *Fortress America-Gated communities in the United States*. Washington, USA, Lincoln Institute of Land Policy.
- Blakely, E. J., & Snyder, M. G. (1999). *Fortress America-Gated communities in the United States*. USA, Brookings Institution Press.
- Clarke, P. (2004). Developing a gated community, seminar gated and guarded communities, *Hotel Istana in Kuala Lumpur*.
- Dzul Ashrai Abu Bakar, & Hamzah Jusoh. (2017). Kesejahteraan komuniti dalam skop perumahan mampu milik mampan. *Geografia Malaysian Journal of Society and Space*, 13(2), 97-114.
- Elhadary, Y., & Ali, S. (2017). A new trend in urban housing: Gated communities in Khartoum, Sudan. *American Journal of Sociological Research*, 7(1), 45-55.
- Georjeanna, W. D. (2000). An exploration of sense of community and fear of crime in gated communities. *Environment and Behavior*, 32, 597.
- Grant, J., & Mittlesteadt, L. (2004). Types of gated communities. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 31, 913-930.
- Hamdan Mohd Kassim. (2006). *Pembangunan pangkalan data sistem maklumat Geografi Negeri Sembilan Darul Khusus (GIS9): Aplikasi Jabatan Perancangan Bandar dan Desa*, Kertas Seminar Jabatan Perancangan Bandar dan Desa, Negeri Sembilan Darul Khusus.
- Ismar M. S. Usman, Nur Akmal Goh Abdullah, Zuhairuse Md. Darus, Nik Lukman Nik Ibrahim, Mazlan Mohd Tahir, Abdul Halim Ismail, & Azimin Samsul Tazilan. (2007). *Komuniti berpagar, perkembangan dan isu-isu sosial*, Department of Architecture, Bangi, Universiti Kebangsaan Malaysia.
- Peter, J., David, A., David, H., Daphe, C., & Peter, S. (2003). Gated residential developments in the United Kingdom. *Management Research News*, 26(12), 12-19.
- Krejcie, R. V. & Morgan, D. W., (1970). Determining sample size for research activities. *Educational and Psychological Measurement*, 30, 607-610.
- Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan. (2010). Laporan Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia.
- Lorenzo, Ar. & Clarissa M. (2016). Filipino culture of filling up space in a gated community. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 216, 545-551.
- Mohd Sanusi S. Ahamad. (2007). Kesan pembuat keputusan terhadap analisis kesesuaian tapak kawasan perindustrian GIS. Kertas Seminar, Pusat Pengajian Kejuruteraan Awam,

Universiti Sains Malaysia.

- Norazmin Adibah Othman. (2007). *Kriteria Perancangan dalam Pembangunan Perumahan Komuniti Berpagar di Kawasan Dewan Bandaraya Kuala Lumpur*. (MA dissertation). Retrieved from Universiti Teknologi Malaysia, Johor.
- Obeng-Odoom, F., Elhadary Y., & Hae Seong Jang. (2013). Life within the wall and implications for those outside it: gated communities in Malaysia and Ghana. *Journal of Asian and African Studies*, 49(5), 544-558.
- Raju K. A., Sikdar P. K., & Dhingra S. L. (1999). *Micro-simulation of residential location choice and its variation*. Civil Engineering Department, Indian Institute of Technology, Bombay, Powai, Mumbai 400 076, India.
- Touman, A. (2002). *Gated communities: Physical construction or social destruction tool?* Grenoble, University Pierre Mendes France.
- Zurinah Tahir, & Khadijah Hussin. (2011a). Security features in the gated community housing development. International Conference on Management (ICM 2011) Proceeding.
- Zurinah Tahir, & Khadijah Hussin. (2011b). Suitable criteria for the location of gated community housing. International Building & Infrastructure Technology Conference. 45-51.