

ASPEK KESELAMATAN DALAM KOMUNITI *BERPAGAR* DAN *BERPENGAWAL* (GGCs): *PERUMAHAN TERES*

SECURITY ASPECTS IN GATED AND GUARDED COMMUNITIES (GGC): *TERRACE HOUSES*

Nor Amirah Firdaus binti Aziz¹
Mohd Shahril Abdul Rahman²

¹ Department of Real Estate, Faculty of Built Environment and Surveying, Universiti Teknologi Malaysia, 81310 UTM Johor Bahru, Johor, Malaysia (Email: amirahfirdausaziz@gmail.com)

² Department of Real Estate, Faculty of Built Environment and Surveying, Universiti Teknologi Malaysia, 81310 UTM Johor Bahru, Johor, Malaysia (Email: mshahril.ar@utm.my)

Article history

Received date : 19-12-2019
Revised date : 20-12-2020
Accepted date : 2-5-2020
Published date : 30-6-2020

To cite this document:

Aziz, N. A., & Abdul Rahman, M. S. (2020). Aspek Keselamatan Dalam Komuniti Berpagar Dan Berpengawal (GGCs): Perumahan Teres. *Jurnal Penyelidikan Sains Sosial (JOSSR)*, 3(7), 24 - 44.

Abstrak: Komuniti berpagar dan berpengawal adalah suatu perkara yang tidak asing lagi pada masa kini. Sebelum ini, konsep komuniti berpagar dan berpengawal ini hanya diaplikasikan dalam kawasan kondominium mewah dan apartment tetapi, pada masa kini, konsep ini digunapakai oleh pemaju pada kawasan perumahan mendatar, terutama selepas pindaan dibuat ke atas Akta Hakmilik Strata 2007 pada tahun 2010. Secara umumnya, komuniti berpagar dan berpengawal adalah komuniti berdingding atau dipagari oleh sempadan dan akses awam adalah terhad, selain dilengkapi dengan pelbagai aspek keselamatan untuk membendung jenayah dan menjamin keselamatan penduduk. Namun, terdapat banyak isu yang timbul seperti keberkesanan aspek keselamatan yang disediakan pemaju dan tahap keselamatan penduduk. Justeru, kajian dijalankan untuk mengenalpasti keberkesanan aspek-aspek keselamatan yang diaplikasikan di dalam komuniti ini dan juga mengenalpasti persepsi penduduk terhadap tahap keselamatan di sini. Maklumat kajian diperolehi daripada sumber primer dan sekunder. Data primer diperolehi melalui borang kaji selidik yang melibatkan seratus responden yang terdiri daripada pihak pengurusan dan penduduk di kawasan komuniti berpagar dan berpengawal di Johor Bahru, Malaysia. Kajian ini mendapati terdapat perbezaan pendapat mengenai keberkesanan aspek keselamatan yang disediakan dari pandangan pihak pengurusan dan penduduk. Secara keseluruhannya, kajian ini mendapati penduduk berada dalam keadaan yang selamat. Walaupun jenayah telah berlaku di kawasan kajian, namun pihak pengurusan telah mengambil inisiatif untuk memperketat lagi sekuriti selain menyelia aspek keselamatan yang disediakan dengan lebih teliti.

Kata Kunci: komuniti berpagar dan berpengawal, perumahan teres, aspek-aspek keselamatan, GGC, Akta Hakmilik Strata

Abstract: *The gated and guarded community has become familiar to society. Formerly, the concept of a gated and guarded community is applied only to the area of luxury condos and apartments, but nowadays this concept is used by developers in landed residential areas, especially after the amendment of the Strata Title Acts 2007 in 2010. Generally, a gated and guarded community is a community that is walled or fenced in by borders and has limited public access. In addition, it is well equipped with a variety of safety aspects to curb crime and ensure the safety of residents. However, many issues arise, such as the effectiveness of safety aspects applied by the developer in the prevention of crime and the level of safety of residents. This study is therefore conducted to determine the effectiveness of the safety aspects that have been implemented in this community, as well as to identify the perception of the level of safety of residents with respect to the safety aspects that have been provided. Information was collected from primary and secondary sources. Primary data was collected through questionnaires involving one hundred respondents, consisting of managers and residents of the gated and guarded communities in Johor Bahru, Malaysia. The study found that there are differences of opinion between the management and the residents on the effectiveness of the safety aspects. Overall, this study found that residents are in a safe state. Although crimes have occurred in the study area, the management has taken the initiative to strengthen security aspects with thorough supervision.*

Keywords: *gated and guarded communities, terrace houses, security aspects, GGC, Strata Title Act*

Pengenalan

Sektor pembinaan perumahan kian berkembang demi tahun. Menurut Laporan Stok Harta Tanah oleh JPPH, stok sedia ada bagi sektor kediaman meningkat sebanyak 54,766 unit pada tahun 2015 daripada 2,854,748 pada tahun 2014. Persaingan yang sengit dalam kalangan pemaju menyebabkan ia sukar untuk memasarkan produk masing-masing. Pemaju bersaing antara satu sama yang lain dari segi jualan, penjenamaan, pemasaran dan pasaran saham (Cai, Wang, dan Wang, 2020; Tan, 2011). Hal ini menjadikan pembeli mempunyai banyak pilihan dari segi lokasi, harga, kemudahan yang disediakan dan lain-lain. Banyak faktor yang akandipertimbangkan dalam membuat keputusan untuk membeli rumah kerana ia melibatkan jumlah wang yang banyak. Tambahan pula, ia juga merupakan komitmen jangka masa panjang. Justeru, pemaju perlu lebih kreatif untuk mencari penyelesaian yang mampu menarik perhatian pembeli sekaligus memenuhi permintaan mereka.

Tidak dinafikan isu keselamatan adalah penting dan amat dititik beratkan oleh pembeli yang menjadi salah satu pilihan utama untuk membeli rumah yang bakal didiami (Tan, 2016; Tan, 2003). Menurut Aruna (2013), perumahan yang mengamalkan konsep GGC merupakan antara lima kriteria utama membeli rumah bagi pembeli di Malaysia. Seperti yang dinyatakan oleh Gregory et al. (2013), seseorang bergerak ke dalam komuniti ini adalah kerana persepsi keselamatan yang lebih tinggi.

Tambahan pula, menurut Quintal (2006) telah dibuktikan di Sydney, Australia bahawa komuniti berpagar ini mempersiapkan diri seseorang untuk melindungi daripada jenayah. Kajian oleh Ayhan dan Ilham (2015), mendapati selain aspek keselamatan, penduduk memilih untuk mendiami GGC kerana prestij. Oleh itu, pembeli tertarik kepada skim perumahan yang

mengaplikasikan konsep berpagar dan berpengawal yang menawarkan sistem keselamatan, privasi dan prestij .

Komuniti berpagar dan berpengawal merupakan satu bentuk konsep kediaman terancang yang tidak asing di Malaysia. Dahulunya, konsep GGC ini hanya diaplikasikan pada kawasan kondominium mewah dan apartment tetapi, pada masa kini, konsep ini digunakan oleh pemaju pada kawasan perumahan mendatar (Shamsuddin et al., 2017; Tan, 2011). Pembangunan strata di Malaysia yang menggunakan konsep ini buat kali pertama adalah pada tahun 1978, manakala GGC pada pembangunan mendatar bermula pada lewat 1980an. Kawasan ini lengkap dengan sistem keselamatan 24 jam dan pelbagai kemudahan rekreasi lain (Clarke, 2004).

Secara umumnya, GGC adalah komuniti berdingding atau dipagari oleh sempadan dan akses awam adalah terhad, selain berada di bawah kawalan litar tertutup dan pengawasan keselamatan (Shamsuddin et al., 2017; Blakely dan Synder, 1997). Akses awam yang terhad dengan menyekat akses penjenayah yang berpotensi ke dalam kawasan kediaman ini telah mengurangkan dan membantutkan jenayah daripada berlaku (Shuhana dan Natasha, 2013). Kediaman yang mengamalkan konsep ini juga dilengkapi dengan perkhidmatan pungutan sampah, landskap dan kemudahan harta bersama lain seperti padang, taman permainan, trek jogging selain dipagari (Garis Panduan Perancangan 'Gated and Guarded Neighbourhood', Jabatan Perancangan Bandar dan Desa, 2010). Harta bersama ini mempunyai akses terhad kepada komuniti dan pelawat berdaftar sahaja dimana fasiliti ini adalah hak kepada semua tuan punya kediaman. Oleh itu, mereka dikenakan yuran penyelenggaraan oleh pemaju atau badan pengurusan supaya fasiliti ini sentiasa berfungsi dengan baik dan selamat digunakan (Noor Rosly et al., 2014).

Permintaan tinggi bagi konsep GGC kerana kemahuan kehidupan yang tenang dan peningkatan kesedaran mengenai keselamatan dalam masyarakat (Syder dan Blankely, 1997; Jonhson, 2007; Landman, 2000; dan Rendah et al., 2003). Dalam Rancangan Malaysia ke-11 juga ada memberi tumpuan tentang isu keselamatan. Banyak inisiatif yang telah dijalankan oleh kerajaan supaya masyarakat hidup dalam keadaan persekitaran yang tenteram selain jenayah dapat dikurangkan. Penduduk berasa lebih selamat dengan pelaksanaan Program Bandar Selamat yang mengaplikasikan strategi pencegahan jenayah dengan memasang rel penghadang dan CCTV di kawasan yang sering berlaku jenayah (Rancangan Malaysia ke-11, 2016).

Pemilik atau penghuni kediaman ini membuat pilihan yang wajar dengan memilih kediaman berkonsepkan GGC bagi menjamin keselamatan dan kesejahteraan keluarga mereka. Khususnya, kebimbangan ibubapa disebabkan oleh orang yang tidak dikenali dan kesesakan lalu lintas (Bjorklid, 1994; Hillman dan Adams, 1992). Kebimbangan ini telah menyebabkan mereka tidak membenarkan anak-anak untuk menjalankan aktiviti luar tanpa pengawasan (Loprinzi dan Trost, 2010). Namun, hidup di dalam kawasan yang berpagar dan di bawah kawalan ini, yang menghadkan akses and lalu lintas, telah memudahkan aktiviti riadah dijalankan. Oleh itu, ibubapa lebih yakin untuk membenarkan anak-anak mereka menjalankan aktiviti luar. Justeru, selain menfokuskan pada aspek keselamatan, konsep ini juga mewujudkan pembangunan perumahan yang lebih dinamik dan terkawal dengan menawarkan persekitaran yang lebih baik.

Penyataan Masalah

Komuniti berpagar dan berpengawal (GGC) dibangunkan bagi merealisasikan keperluan keselamatan penduduk, namun kini telah menjadi tumpuan utama pemaju untuk digunakan sebagai senjata pemasaran untuk menarik minat pembeli dengan memasukkan elemen prestij dan keistimewaan (Shamsuddin et al., 2017; Blandy, 2006). Malah perkara ini mendapat permintaan yang tinggi kerana dipercayai bahawa konsep ini mampu mengurangkan aktiviti jenayah di kawasan perumahan (Hashim et al., 2019; Blakely dan Snyder, 1997; Setha Low, 2004). Namun konsep ini hanya digunakan untuk mendapatkan keuntungan semata-mata dan tidak melihat pendekatan holistik ke arah perancangan komuniti secara keseluruhan oleh kebanyakan pemaju (Nurhayati, 2008). Beberapa buah rumah di satu kawasan perumahan GGC pada pertengahan tahun ini telah di pecah masuk kerana ketiadaan sistem keselamatan (Sinar Harian, 2016). Insiden adalah sebenarnya berpunca daripada kegagalan pemaju untuk menyediakan sistem keselamatan yang lengkap seperti yang dijanjikan di dalam brosur jualan. CCTV tidak dipasang, pengawal hanya disediakan di pos pengawal sementara sahaja dan pemasangan pagar pula tidak mengikut spesifikasi yang ditetapkan. Antara isu yang diketengahkan adalah tahap keselamatan, jenayah harta benda dan tahap kepuasan penduduk.

Aspek Keselamatan yang Tidak Berkesan

Penduduk GGC akan membayar yuran penyelenggaraan setiap bulan bagi menampung kos penyelenggaraan fasiliti dan perkhidmatan yang disediakan. Dengan ini mereka akan mempersoalkan pengurusan yuran yang dibayar jika servis yang diterima tidak memuaskan. Kepuasan penduduk adalah bermaksud apabila harapan mereka direalisasikan selain selesai dengan kemudahan yang disediakan, kejiranan dan kawasan persekitaran (Lu, 1999; Dekker et al., 2011). Tidak dinafikan aspek keselamatan merupakan faktor utama masyarakat memilih untuk menghuni di GGC (Mak, 2004). Namun tiada kajian yang membincangkan bahawa keselamatan di sesuatu GGC itu berfungsi dengan baik dan dapat mencegah jenayah. Walau bagaimana pun, kebanyakan penduduk tidak berpuas hati dengan servis yang disediakan terutama bagi aspek keselamatan kerana kekurangan dari segi kecekapan dan keberkesanan servis (Shamsudin, Ying, Omar, 2016). Penduduk GGC tidak selesai dengan tahap keselamatan yang dijalankan oleh pihak yang berkenaan (Jivasangeeta dan Mohammad Tahir, 2011). Bagi kajian yang dijalankan oleh Thuraiya Mohd, Noraini Johari, dan Rohaya Abdul Ghani (2015) mendapati bahawa penduduk tidak berpuas hati dengan keberkesanan kawalan akses dan peruntukkan CCTV yang disediakan.

Jenayah Harta Benda

Jadual 1 menunjukkan jenayah harta benda di Johor Bahru. Biarpun jumlah pecah rumah semakin berkurangan kian tahun namun tetap mencatatkan jumlah yang tinggi. Malah ini cuma jenayah yang dilaporkan, bagaimana pula dengan yang tidak membuat laporan? Berikut peningkatan dalam jenayah harta benda, kenaikan sebanyak 4.6 peratus dicatatkan oleh Indeks Jenayah Malaysia, antara Januari dan April 2016 iaitu sebanyak 38,877 jenayah yang melibatkan harta benda (Pencegahan Jenayah dan Pengarah Jabatan Keselamatan Komuniti, 2016). Apa yang lebih membimbangkan ialah segelintir jenayah yang berlaku berpunca daripada dalam kawasan GGC, di mana melibatkan pengawal keselamatan yang diupah oleh pemaju atau badan pengurusan sendiri (Osman, 2011). Kawasan GGC ini juga menjadi isu bahawa pertambahan kes jenayah berlaku (Sun dan Webster, 2019; Zurinah dan Khadijah 2012). Kajian yang dijalankan oleh Grant (2006), pula mengatakan dengan wujudnya kawasan GGC ini telah menyebabkan jenayah berpindah kepada kawasan persekitaran yang bukan GGC.

Tahap Keselamatan Penduduk

Tahap keselamatan di sesuatu kawasan menjadi perhatian utama bukan sahaja bagi penduduk semasa malah oleh bakal pembeli rumah. Peneraju utama masyarakat memilih untuk mendiami kawasan GGC adalah kerana faktor keselamatan (Shamsuddin et al., 2017; Asnida, 2009). Majoriti masyarakat berfikir bahawa tinggal di kawasan kejiranan GGC adalah selamat tetapi jenayah boleh berlaku di mana-mana kejiranan sama ada berpagar dan berpengawal atau sebaliknya. Hal ini kerana aspek keselamatan tidak diberi perhatian dan tidak diimplementasi dengan baik oleh pemaju. Reka bentuk pembangunan fizikal yang diendahkan seperti tidak melaksanakan Pencegahan Jenayah Melalui Reka Bentuk Alam Sekitar (CPTED) pada sesuatu kawasan perumahan membuka jalan bagi pelbagai jenayah (Shamsudin, Ying, dan Omar, 2016). Selain itu, aspek keselamatan yang tidak mengikut piawaian juga boleh mengundang jenayah (Grant, 2005). Contohnya, pembinaan dinding yang tidak mengikut panduan yang dikeluarkan oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (JPBD). Bukan dari segi reka bentuk sahaja, aspek lain yang perlu dititikberatkan termasuklah mengupah pengawal keselamatan yang berkelayakan dan profesional (Shamsudin, Ying, dan Omar, 2016).

Persoalan Kajian

Berdasarkan kepada pernyataan masalah yang dapat dikenalpasti di atas, terdapat beberapa persoalan menurut pandangan pengkaji. Persoalan yang timbul termasuklah: Adakah aspek – aspek keselamatan yang diaplikasikan oleh pemaju berkesan dalam mencegah jenayah?

Komuniti Berpagar dan Berpengawal (GGC) - insert latest/ recent studies

Pembangunan komuniti berpagar dan berpengawal (GGC) menunjukkan pertumbuhan yang positif bagi kediaman hartanah. Sebelum ini, pembangunan GGC ini hanya diaplikasikan pada kondominium dan apartment mewah sahaja, tetapi kini konsep ini telah semakin popular di kalangan hartanah mendatar (Cai, Wang, dan Wang, 2020; Tan, 2011). GGC ini adalah berasal daripada pertimbangan mengenai keselamatan dan sekuriti (Perumal et al., 2007). Permintaan yang tinggi terhadap GGC adalah kerana ia menawarkan aspek keselamatan yang dapat membendung jenayah. Walau bagaimanapun, ia telah berkembang dan menjadi sesuatu bahan pemasaran yang menarik bagi para pemaju (Shamsuddin et al., 2017; Jivasangeeta, Mohammad Tahir, 2011).

Definisi

Berdasarkan Garis Panduan Perancangan Komuniti Berpagar dan Berpengawal (GGC) yang diterbitkan oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (JPBD), 2010, GGC didefinisikan sebagai suatu komuniti yang menghuni di kawasan berpagar dan berpengawal sama ada di kawasan bangunan kediaman berbilang tingkat (*high-rise building*) atau di kawasan kediaman berdatar (*landed property*). Namun di Malaysia, konteks GGC lebih ditumpukan kepada kawasan kediaman mendatar yang mempunyai hakmilik strata. Peruntukan Seksyen 6(1A) Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318), ini adalah selaras dengan pembangunan GGC.

Selain itu, beberapa pengkaji yang telah menjalankan kajian mengenai GGC telah memberi maksud yang bersesuaian seperti berikut; Komuniti berpagar dan berpengawal (GGC) ialah kawasan perumahan yang berpagar untuk menghalang akses orang awam ke dalam kawasan tersebut dimana bercirikan perjanjian undang-undang dari segi sewaan atau pajakan, kebiasaannya berada dibawah kawalan kamera litar tertutup (CCTV) dan pengawal

keselamatan (Razak et al., 2019; Wong dan Pojani, 2019; Atkinson et al., 2003; Musterd et al, 1999).

Keseluruhan kawasan kejiranan ini meliputi jalan, laluan pejalan kaki dan kemudahan yang disediakan adalah dipagari. Pintu masuk pula akan dikawal oleh pengawal keselamatan dan boleh diakses melalui kad identiti elektronik (Low, 2013) yang dikeluarkan oleh badan pengurusan kepada penghuni. Takrifan di atas jelas menggambarkan bahawa GGC menekankan unsur pencegahan jenayah dan privasi kepada penduduk selain keistimewaan untuk menikmati kemudahan yang ditawarkan dalam GGC (Azlinor Sufian, 2006).

Menurut Azimuddin Bahari (2007), di Malaysia, GGC adalah kelompok rumah atau bangunan yang dikelilingi dengan dinding atau pagar dimana akses kedalam kawasan ini adalah dihalang dengan pegawai keselamatan, palang penghalang atau elemen keselamatan yang lain termasuklah kawalan 24-jam, rondaan pengawal, Sistem Pusat Pemantauan (CMS), CCTV dan fasiliti (Lim, 2007; Norazmin, 2007; Wong, 2005; Hasmah dan Ahmad Ariffian, 1993). Sesetengah GGC di Malaysia direka khas dengan kemudahan yang mewah seperti kawasan rekreasi, padang golf dan rumah kelab komuniti (Shamsudin, Ying, Omar, 2016, Azlinor Sufian, 2006). Kebiasannya, kawasan ini adalah target untuk golongan elit. Manakala, Sanchez et al. (2005) menyatakan GGC adalah suatu kawasan kediaman yang eksklusif yang mempunyai reka bentuk yang menarik dan gaya hidup yang mewah.

Ini menunjukkan, GGC bukan sahaja menekankan elemen keselamatan bagi mencegah jenayah malah ia merupakan gabungan elemen keselamatan, eksklusif dan gaya hidup mewah kepada penduduk komuniti ini (Azlinor Sufian, 2006). Seperti yang dinyatakan oleh Blakely dan Synder (1997), unsur-unsur keselamatan ini adalah bersepadu dengan gaya hidup dan keistimewaan kepada penduduk, dimana terdapat tiga jenis GGC yang disimpulkan oleh mereka, iaitu, pertama gaya hidup, kedua prestij dan ketiga pencegahan jenayah melalui reka bentuk persekitaran.

Perbadanan pengurusan atau badan pengurusan bersama yang dipilih oleh penduduk GGC akan bertanggungjawab menyelia dan menguruskan komuniti ini (Wong, 2010). Tambahan pula, kemudahan dan fasiliti yang disediakan di kawasan GGC merupakan harta bersama penduduk. Oleh itu, penduduk akan dikenakan bayaran yuran penyelenggaraan setiap bulan (Jivasangeeta, Mohammad Tahir Sabit, 2011) yang merangkumi caj servis pungutan sampah dan servis kawalan keselamatan. Selain kewujudan badan pengurusan dan pengurusan keselamatan, "*Deed of Mutual Covenants*" (DMC) adalah elemen yang penting bagi mewujudkan hubungan kontrak antara pemilik harta dan syarikat pemaju (Azlinor Sufian, 2006).

Aspek Keselamatan yang Diperlukan di GGC

Jenayah masih berlaku kerana ramai pemaju gagal untuk melaksanakan aspek keselamatan yang cekap dan berkesan. Oleh itu, di sini akan dibincangkan aspek-aspek keselamatan yang perlu diadaptasi bagi pembangunan GGC agar keselamatan penduduk terjamin. Berikut merupakan aspek keselamatan yang diperlukan di sesuatu kawasan GGC hasil kajian yang dijalankan oleh Zurinah dan Khadijah (2012).

- i) **Pagar Sempadan**
Kawasan GGC dikelilingi dengan pagar yang menjadi sempadan daripada kawasan persekitaran dan dilengkapi pintu masuk yang dikawal oleh pengawal keselamatan. Ini adalah bertujuan untuk menghalang orang luar untuk masuk ke dalam kawasan GGC ini. Justeru, ini merupakan halangan pertama untuk menghalang penjenayah daripada masuk ke dalam kawasan GGC; mengawal keluar-masuk ke dalam kawasan ini bagi mengekalkan elemen eksklusif.
- ii) **Pondok Pengawal Keselamatan**
Pondok keselamatan ini dibina mengikut spesifikasi yang ditetapkan oleh JPBD. Kebiasaannya pondok pengawal terletak di pintu masuk utama untuk mengawal aktiviti keluar-masuk ke dalam kawasan GGC.
- iii) **Sistem Interkom.**
Setiap unit rumah akan dilengkapi dengan sistem interkom yang disambungkan dengan pondok pengawal. Sistem ini akan digunakan apabila pengawal keselamatan hendak berkomunikasi dengan pihak pengurusan ataupun penduduk bagi mendapatkan kebenaran mereka untuk membenarkan pelawat masuk ke dalam kawasan GGC. Tambahan pula, sistem ini memudahkan penduduk sekiranya berlaku kecemasan, penduduk boleh meminta bantuan tanpa pergi ke pondok pengawal.
- iv) **Kamera Litar Tertutup (CCTV)**
Sistem CCTV dipasang bagi menambahkan keberkesanan kawalan keselamatan. CCTV perlu diperuntukkan di kawasan yang tertutup dan strategik, bukan sahaja di kawasan keluar-masuk.

Pengawal akan melihat imej-imej pada CCTV bagi memantau dan merekodkan orang keluar atau masuk. Hasil rakaman CCTV ini dapat dijadikan bukti untuk kes pencerobohan.
- v) **Kad Akses**
Bagi penduduk yang menghuni di kawasan GGC akan diberikan pekat kenderaan dan kad akses sebagai pas masuk (Shamsudin, Ying, Omar, 2016). Penduduk perlu skan kad akses mereka setiap kali masuk dan keluar daripada kawasan perumahan itu. Manakala, bagi pelawat pula mendaftar di pondok pengawal dengan meninggalkan dokumen seperti kad pengenalan ataupun lesen memandu. Pelawat akan dibekalkan dengan tag pelawat untuk dipamerkan sepanjang tempoh melawat.
- vi) **Pengawal Keselamatan.**
Pengawal keselamatan yang dipilih hendaklah mengikut spesifikasi yang dikeluarkan oleh JPBD. Antaranya ialah fasih bertutur Bahasa Melayu ataupun Inggeris. Selain itu, mereka juga perlu berdaftar di bawah kementerian dalam negeri dan agensi-agensis tertentu. Sesetengah kes jenayah yang berlaku adalah disebabkan oleh kompromi pengawal keselamatan. Oleh itu, pemaju atau badan pengurusan hendaklah bijak dalam memilih pengawal keselamatan yang memberikan servis yang efektif bagi menjamin keselamatan dan kepuasan penduduk.

- vii) 24-Jam Kawalan Keselamatan
 Walaupun terdapat CCTV, pengawal keselamatan perlu membuat rondaan mengikut sesi. Biasanya rondaan adalah dilakukan setiap 3 jam. Ini adalah untuk memastikan persekitaran berada dalam keadaan selamat dan membendung aktiviti mencurigakan.

Konsep perumahan GGC dianggap sebagai salah satu cara yang paling berkesan untuk mengekalkan keselamatan diri dan membendung jenayah di kawasan perumahan terutama apabila aspek-aspek keselamatan seperti yang dinyatakan dilaksanakan oleh pihak pemaju perumahan. Jadual 2 meringkaskan aspek-aspek keselamatan yang diperlukan di kawasan GGC.

Jadual 2: Aspek Keselamatan Di GGC berdasarkan kajian yang dijalankan.

Aspek Keselamatan di GGC	Penulis
1) Pagar Sempadan	Shamsudin, Ying, Omar (2016); Abdul Mohit, Aishath (2012) ; Zurinah, Khadijah, (2012) ; Goix dan Webster(2008)
2) Pondok Pengawal Keselamatan	Zurinah dan Khadijah (2012); Mariana et al. (2011) ; Holeman (1980)
3) Sistem Interkom	Shamsudin, Ying, Omar (2016); Zurinah, Khadijah (2012); Mariana et al. (2011)
4) Kamera Litar Tertutup (CCTV)	Zurinah, Khadijah (2012); Mariana et al. (2011) ; Garis Panduan JPBD (2010) ; Goix dan Webster (2008); Holeman (1980)
5) Kad Akses	Shamsudin, Ying, Omar (2016); Grant dan Mittelsteadt (2004)
6) Pengawal Keselamatan	Shamsudin, Ying, Omar (2016); Zurinah, Khadijah, (2012) ; Mariana et al. (2011) ; Garis Panduan JPBD (2010) ; Grant dan Mittelsteadt (2004); Holeman (1980)
7) 24-Jam Kawalan Keselamatan	Zurinah, Khadijah (2012)
8) Sistem penggera	Abdul Mohit, Aishath (2012) ; Mariana et al. (2011)

Metode

Kajian ini menggunakan soal selidik untuk memenuhi keperluan objektif kajian.

Kawasan Kajian

Dalam kajian ini, hanya kawasan yang berada di bawah pengurusan Majlis Bandaraya Johor Bahru telah dipilih. Kawasan ini dipilih kerana laporan jenayah harta benda oleh PDRM Johor menyatakan bahawa bandar Johor Bahru mengalami kadar jenayah yang agak tinggi. Oleh itu, kebanyakan kawasan perumahan yang dibangunkan telah menekankan ciri-ciri keselamatan sebagai inisiatif untuk membendung jenayah selain menarik perhatian pembeli. Kajian dijalankan ke atas kawasan perumahan jenis mendatar sahaja untuk dijadikan sampel. Terdapat beberapa kawasan perumahan berpagar dan berpengawal jenis mendatar, tetapi enam skim sahaja yang mendapat kelulusan merancang dari pihak berkuasa tempatan (Majlis Bandaraya Johor Bahru) setakat ini. Kawasan tersebut adalah seperti Jadual 3

Jadual 3 Kawasan Kajian di bawah Pentadbiran MBBJ

Bil	Nama Skim	Nama Taman	Nama Pemaju	Jenis Perumahan
1	Blue Sky Precint	Taman Adda Height	Tetuan Setia Indah Sdn Bhd	Sesebuah, Berkembar, Kluster, Berkembar zero set back
2	Yellow Herizon	Taman Adda Height	Tetuan Johor Land Berhad	Homestead, Sesebuah, Berkembar, Kluster, Teres
3	Seri Austin	Taman Mount Austin	Tang Ren Sdn Bhd	Sesebuah, Berkembar, Teres
4	Panderosa Wood	Taman Panderosa	Bonanza Sdn Bhd	Sesebuah, Berkembar, Teres
5	Setia Eco Cascadia	Jalan Tegku Putri	Tetuan Setia Indah Sdn Bhd	Sesebuah, Berkembar, Teres

Sumber : Jabatan Perancangan Bandar dan Desa, MBBJ

Pensampelan

Satu teknik yang menerangkan sesuatu berkenaan dengan perkara-perkara yang berkaitan dengan populasi, sampel dan responden ialah pensampelan. Pensampelan ini dijalankan dengan memilih sekelompok penduduk daripada populasi di dalam kawasan kajian untuk dijadikan sebagai responden. Ini adalah bertujuan untuk menggambarkan keseluruhan populasi umum.

Populasi

Populasi adalah merujuk kepada penduduk atau penghuni yang mendiami kawasan Johor Bahru. Jumlah populasi merujuk Laporan Statistik Negara pada tahun 2016 ialah sebanyak 12,032 orang penduduk.

Sampel

Sampel merupakan sekumpulan kecil penduduk yang dipilih daripada sesuatu populasi. Kaedah pensampelan Taro Yamane telah diaplikasi bagi mendapatkan jumlah sampel yang tepat yang mewakili sesuatu populasi. Kaedah pensampelan ini merupakan rumus statistik untuk menentukan saiz sampel berhubung dengan penduduk yang dikaji. Hal ni supaya supaya inferens dan kesimpulan yang dicapai selepas kajian itu dapat diumumkan kepada seluruh penduduk. Berdasarkan kawasan yang dipilih, jumlah populasi adalah sebanyak 12, 032 (Laporan Statistik Negara) dan dengan menganggarkan kesalahan sebanyak 10%, pengiraan pensampelan yang didapati adalah : Pengiraan rumus Taro Yamane adalah seperti berikut :

$$n = \frac{12,032}{1 + 12,032 (0.1)^2}$$

$$= 100 \text{ (setelah dibundarkan)}$$

Dimana, n : Sampel yang diperlukan
 N : Jumlah populasi
 e : peratusan ralat

Responden

100 responden bagi kajian ini adalah dibahagikan kepada dua kumpulan. Kumpulan pertama adalah terdiri daripada penduduk sesuatu kawasan kediaman. Manakala kumpulan kedua ialah pihak pengurusan kawasan kediaman tersebut. Ini adalah bagi mendapatkan hasil pandangan

yang berbeza dari dua buah kumpulan- penduduk dan pengurusan. Robert Gutman (1998) ahli sosiologi berpendapat bahawa untuk menilai kejayaan reka bentuk bangunan dan kegunaannya, pandangan daripada tiga pihak iaitu, arkitek, pengguna dan pihak pengurusan adalah penting.

Reka bentuk Borang Kaji Selidik

Kinnear (1979) telah membahagikan proses mereka bentuk borang soal selidik kepada beberapa tujuh langkah. Pengkaji perlu mempertimbangkan objektif kajian pada peringkat awal. Ini adalah sangat penting kerana ia bakal menentukan sama ada matlamat kajian berjaya dicapai atau sebaliknya. Langkah kedua ialah membentuk kandungan soalan yang selari dengan objektif kajian. Seterusnya, pengkaji perlu memilih format jawapan, sama ada berstruktur atau tidak, untuk soalan-soalan yang telah dikemukakan. Sementara itu, soalan yang dibentuk mestilah mempunyai struktur ayat yang mudah difahami dan jelas. Langkah berikutnya, turutan soalan pula ditentukan. Pengkaji perlu menyusun soalan mengikut topik atau objektif yang berkaitan. Kemudian, sebelum menjalankan pra ujian, ciri fizikal atau kategori responden hendaklah ditentukan terlebih dahulu oleh pengkaji. Akhir sekali, soalan perlu disemak buat kali terakhir untuk memastikan tiada kekeliruan atau masalah sebelum draf terakhir disediakan untuk diedarkan kepada responden.

Borang soal selidik dilampirkan dengan objektif kajian pada halaman pertama bagi pemahaman responden sebelum menjawab soalan soal selidik demikian. Soalan adalah dalam bentuk dwi-bahasa (Bahasa Melayu dan Inggeris) dan dibahagikan kepada 3 bahagian, Bahagian A, B, dan C. Bahagian A adalah untuk menjawab objektif kajian yang pertama iaitu untuk mengenalpasti keberkesanan aspek-aspek keselamatan yang diaplikasikan dalam GGC. Selain itu, soalan bahagian ini mendapatkan pandangan responden terhadap keadaan dan keberkesanan sistem sekuriti ini dalam mencegah jenayah. Seterusnya mendapatkan pendapat mereka mengenai sistem keselamatan yang dipraktikkan dan cadangan untuk memperbaiki sistem pengurusan sekuriti di kediaman tersebut. Skala 'Likert' yang digunakan pada bahagian ini iaitu bagi soalan 1 adalah berdasarkan kajian lepas oleh Vagias (2006).

Jadual 4 Ringkasan bentuk soalan Bahagian A.

Soalan	Bentuk soalan	Perkara
1	'Likert scale' (1-Sangat Tidak Memuaskan, 2- Tidak Memuaskan, 3- Neutral, 4-Memuaskan, 5-Sangat Memuaskan)	Keadaan dan keberkesanan sistem sekuriti
2-3	'ya-tidak' berserta penjelasan	Padangan penduduk terhadap sistem sekuriti yang disediakan
4	Soalan terbuka	Cadangan penambahbaikan

Bahagian B adalah bertujuan untuk mengenalpasti keberkesanan sistem pengurusan keselamatan (Bahagian A), selain merangkumi tahap keselamatan penduduk dari ancaman jenayah dimana selaras dengan objektif kajian yang kedua iaitu mengenalpasti persepsi penduduk terhadap tahap keselamatan dalam GGC. Tambahan pula, bahagian ini adalah untuk mengenal pasti jika terdapat jenayah yang berlaku di kawasan tersebut. Situasi yang dinyatakan bagi soalan 5-8 adalah merujuk kepada kajian lepas oleh Shamsudin dan Ying (2016) manakala skala 'Likert' pula berdasarkan kajian oleh Shuhana et al. (2014).

Jadual 5: Ringkasan bentuk soalan Bahagian B.

Soalan	Bentuk soalan	Perkara
5-8	‘Likert’ scale (1- Tidak selamat, 2- Kurang selamat, 3- Neutral, 4- Selamat, 5- Sangat selamat)	Tahap keselamatan pada waktu siang dan malam pada situasi berbeza
9	‘ya-tidak’	Jenayah berlaku

Latar belakang responden (Bahagian C) adalah dari segi bangsa, umur, pendapatan bulanan dan tempoh masa menghuni (penghuni) atau menguruskan (pihak pengurusan) sesuatu kawasan kediaman itu. Soalan dalam bahagian ini adalah berbentuk senarai semak (‘checklist’). Bahagian latar belakang ini dimuatkan pada bahagian yang akhir sekali bagi mendapatkan hasil yang lebih sah.

Analisis Data

Data dan maklumat yang diperoleh daripada borang kaji selidik akan dianalisis untuk mendapatkan hasil kajian. Data-data ini akan diproses menggunakan perisian komputer SPSS (Statistical Package for Social Science). Manakala, analisis yang digunakan pula ialah analisis kekerapan dan analisis deskriptif.

Analisis Kekerapan

Dalam menganalisis data yang berkaitan dengan sosio ekonomi responden, penggunaan kaedah frekuensi, mod, min dan sisihan piawai adalah didapati amat sesuai (Bujang, 2006). Kaedah ini merupakan satu analisis yang mudah untuk memperlihatkan bilangan pemilihan jawapan yang kerap diberikan oleh responden. Setiap jawapan yang diperoleh akan direkodkan dalam bentuk peratusan agar perbandingan secara kuantitatif akan lebih mudah untuk dilakukan. Hasil analisis pemilihan jawapan yang mempunyai peratusan yang lebih tinggi, ianya memberi maksud bahawa data tersebut menjadi keutamaan bagi kebanyakan responden terlibat. Bagi kajian ini, analisis kekerapan digunakan untuk semua bahagian.

Analisis Deskriptif

Analisis deskriptif merupakan analisis awalan yang harus dijalankan sebelum diteruskan dengan analisis yang seterusnya. Di dalam kajian ini, analisis deskriptif digunakan untuk menganalisis pola demografi yang mempengaruhi pilihan aspek keselamatan yang mempengaruhi keberkesanan aspek-aspek keselamatan bagi penduduk sesuatu kawasan GGC di dalam kawasan Johor Bahru. Memperoleh min skor yang tertinggi hingga yang terendah adalah tujuan analisis deskriptif dalam mengetahui elemen keselamatan yang paling mempengaruhi keberkesanan sesuatu aspek keselamatan dan tahap keselamatan penduduk di komuniti. Analisis ini kebiasaannya akan dikaitkan bersama dengan skala likert. Analisis skala Likert memerlukan responden untuk menandakan jawapan berdasarkan skala daripada tidak mempengaruhi kepada yang paling mempengaruhi dan kebiasaannya ia digunakan untuk mengukur kehendak responden untuk perkara-perkara tertentu (Aaker dan Day,1990).

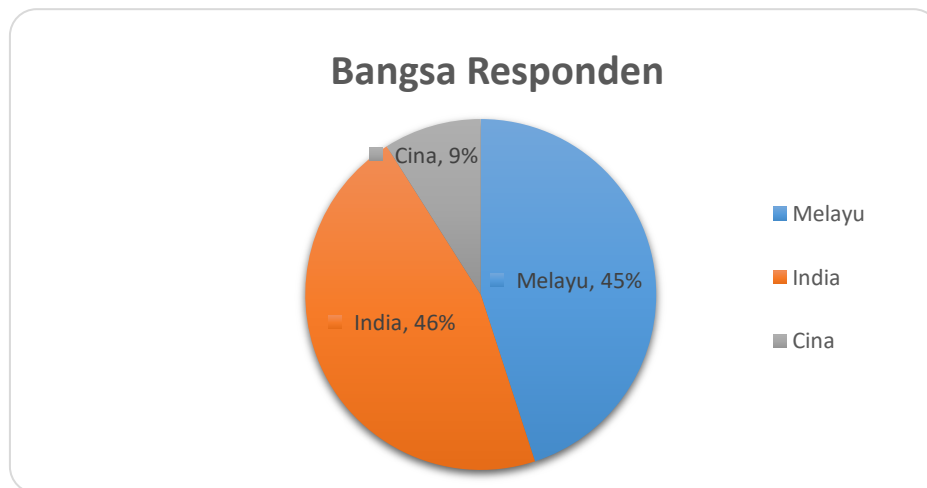
Dapatan dan Perbincangan

Latar Belakang Responden

Latar belakang responden mengandungi empat perkara iaitu bangsa, umur, pendapatan bulanan dan tempoh mendiami sesuatu kediaman tersebut. Kaedah analisis yang digunakan ialah analisis kekerapan.

Bangsa

Bagi kajian ini, sebanyak 100 responden telah terlibat yang tinggal di lima kawasan GG yang dipilih sebagai kawasan kajian, iaitu Blue Sky Percint, Yellow Herizon, Setia Eco Cascadia, Panderosa Wood dan Seri Austin. Peratusan pecahan responden adalah seperti dalam paparan Rajah 1.



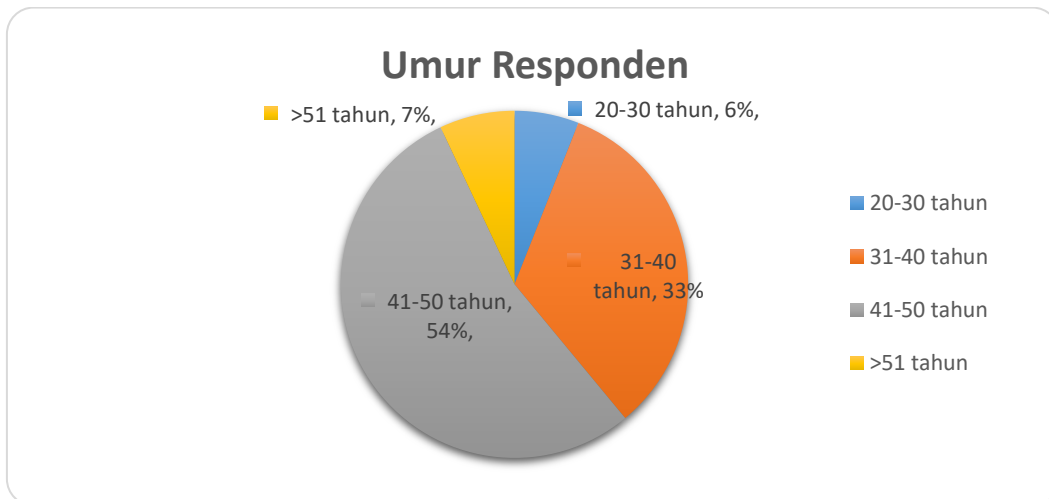
Rajah 1: Bangsa responden di kawasan kajian

Berdasarkan Rajah 1, responden yang terlibat dalam menjawab borang kaji selidik terdiri daripada tiga bangsa, iaitu Melayu, Cina dan India. Bagi bangsa Melayu dan Cina, masing-masing mewakili kelompok majoriti responden dengan 45% dan 46%. Manakala, baki responden adalah sebanyak 9%, iaitu bangsa India.

Umur

Seterusnya, bagi pecahan umur responden, terdapat empat kelompok yang terlibat dalam kajian ini iaitu 20 hingga 30 tahun, 31 hingga 40 tahun, 41 hingga 50 tahun dan 51 tahun ke atas. Paparan dapatan adalah seperti Rajah 2.

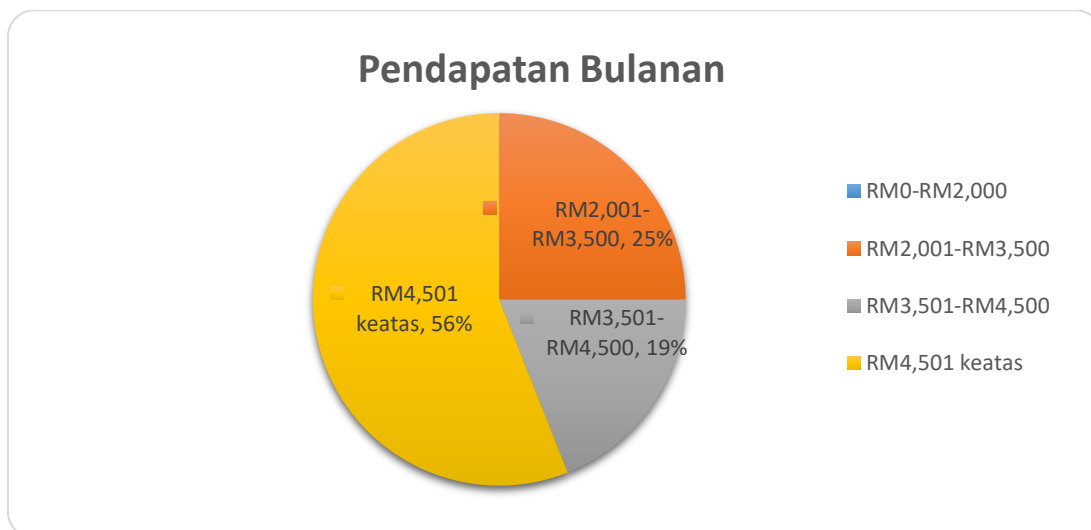
Rajah 2 menunjukkan responden terdiri daripada 20 hingga 51 tahun ke atas. Golongan responden 41-50 tahun mencatatkan peratus yang tertinggi iaitu 54% diikuti penghuni berumur 31-40 tahun (33%). Manakala 7% bagi penghuni yang berumur 51 tahun ke atas dan akhir sekali 6% bagi golongan penghuni 20-30 tahun.



Rajah 2: Pecahan Responden mengikut Umur

Pendapatan bulanan

Bagi pendapatan bulanan, responden dikelompokkan kepada empat kumpulan pendapatan. Agihan pendapatan responden mengikut empat kelompok tersebut adalah seperti dipaparkan dalam Rajah 3.

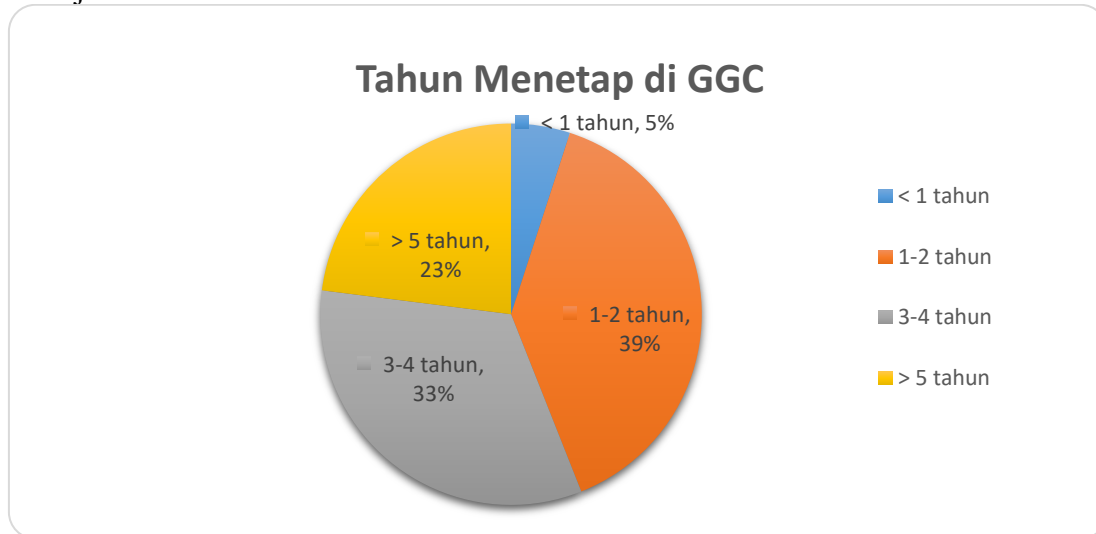


Rajah 3: Jumlah pendapatan bulanan responden di kawasan kajian

Berdasarkan Rajah 3, kajian menunjukkan responden yang berpendapatan RM4,501 ke atas mencatatkan peratus yang tertinggi iaitu sebanyak 56 peratus. Ini diikuti 25 peratus bagi responden yang berpendapatan RM2,001- RM3,500 dan sebanyak 19 peratus responden yang berpendapatan RM3,501-RM4,500. Tiada seorang pun responden yang memiliki pendapatan RM2,000 ke bawah. Hal ini kerana, kebanyakan kawasan perumahan ini adalah dikategorikan sebagai mewah yang bernilai RM1 juta ke atas, contohnya bagi Panderosa Wood, Setia Eco Cascadia dan Yellow Herizon.

Tempoh menetap di GGC

Tempoh menetap di kawasan GGC oleh responden dalam kajian ini terbahagi kepada empat, iaitu bawah 1 tahun, 1-2 tahun, 3-4 tahun dan 5 tahun ke atas. Dapatan adalah seperti dipaparkan dalam Rajah 4.



Rajah 4: Tahun responden menetap di kawasan GGC

Rajah 4 menunjukkan tahun menetap mengikut sesuatu kediaman berpagar dan berpengawal. Secara keseluruhannya, terdapat 5% penduduk yang tinggal kurang daripada satu tahun. Manakala, 39% responden telah tinggal di kawasan tersebut dalam lingkungan 1-2 tahun. Daripada analisis ini, penduduk ini adalah baru di komuniti ini, selain ada diantara kawasan berpagar dan berpengawal ini yang baru siap dibina pada tahun 2015 dan 2016 seperti Setia Eco Cascadia dan Panderosa Wood. Seterusnya, terdapat 33% responden yang menetap di kawasan berpagar dan berpengawal ini selama 3 hingga 4 tahun dan 23% responden yang menetap bagi 5 tahun ke atas terutama bagi penduduk Yellow Herizon dan Seri Austin yang masing-masing telah dibina sejak tahun 2008 dan 2010.

Dapatan Kajian: Pengurusan Aspek Keselamatan

Kawasan GGC kebiasaannya dilengkapi dengan pelbagai aspek keselamatan yang menjanjikan penduduk dengan kawasan persekitaran yang selamat dan harmoni (Shamsudin dan Ying, 2016) . Namun adakah aspek-aspek ini dipasang mengikut spesifikasi yang ditetapkan oleh pihak berkuasa sejurus berkesan dalam membendung jenayah daripada berlaku? Atau sekadar untuk memenuhi kriteria kawasan berpagar dan berpengawal selain menarik minat pembeli. Kajian dijalankan dengan mendapatkan pendapat responden mengenai keberkesanan aspek-aspek keselamatan ini. Analisis terhadap aspek-aspek keselamatan yang disediakan di sesuatu kawasan kediaman GGC dan keberkesannya dalam mengatasi jenayah telah dijalankan.

Perspektif Pihak Pengurusan

Jadual 6 menunjukkan tahap keberkesanan aspek-aspek keselamatan pada pandangan pihak pengurusan yang disediakan oleh mereka di kawasan kajian. Menurut Jadual 6, pihak pengurusan berpendapat bahawa tiga aspek keselamatan yang paling berkesan ialah pintu berpaling(5.00 (SP 0.000)), pengawal keselamatan (5.00(SP 0.002)) dan kad akses masuk (4.90). Ketiga-tiga aspek keselamatan ini terletak pada 'entry point' di GGC, oleh itu, pihak

pengurusan memastikan bahawa keberkesanan aspek-aspek keselamatan ini berada dalam keadaan yang sangat memuaskan dan berkesan dalam menjamin keselamatan penduduk.

Jadual 6 : Keberkesanan aspek keselamatan bagi pihak pengurusan.

Aspek Keselamatan	Sangat Tidak Memuaskan (%)	Tidak Memuaskan (%)	Neutral (%)	Memuaskan (%)	Sangat Memuaskan (%)	Min
CCTV	-	-	-	20	80	4.80
Pagar Sempadan	-	-	10	20	70	4.60
Cermin Keselamatan	-	-	10	10	80	4.70
Penggera Keselamatan	-	-	-	20	80	4.80
Pintu Berpalang	-	-	-	-	100	5.00
Pondok Pengawal	-	-	10	20	70	4.60
Interkom	-	-	10	10	80	4.70
Pengawal Keselamatan	-	-	-	-	100	5.00
Kad Akses Masuk	-	-	-	10	90	4.90
Kawalan Keselamatan 24-Jam	-	-	-	10	90	4.90

Perspektif Penduduk

Jadual 7 merujuk kepada keberkesanan aspek-aspek keselamatan pada pandangan penduduk yang disediakan oleh pihak pengurusan di kawasan kajian. Menurut Jadual 7, majoriti penduduk berpendapat bahawa keberkesanan kesemua aspek keselamatan adalah sangat memuaskan namun tiga aspek keselamatan yang paling berkesan ialah 24-jam kawalan keselamatan (4.88), kad akses masuk (4.83) dan CCTV (4.81). Interkom merupakan aspek keselamatan yang paling kurang berkesan (4.41) kerana tidak berfungsi dengan baik kebiasannya menurut penduduk. Selain itu, sebahagian kecil penduduk (2.2%) berpandangan bahawa keberkesanan pengawal keselamatan adalah tidak memuaskan kerana ada diantara mereka yang tidak menjalankan tugas secara disiplin.

Jadual 7: Tahap keberkesanan aspek keselamatan bagi penduduk.

Aspek Keselamatan	Sangat Tidak Memuaskan (%)	Tidak Memuaskan (%)	Neutral (%)	Memuaskan (%)	Sangat Memuaskan (%)	Min
CCTV	-	-	4.4	5.6	90	4.81
Pagar Sempadan	-	-	3.3	16.7	80	4.74
Cermin Keselamatan	-	-	8.9	24.4	66.7	4.58
Penggera Keselamatan	-	-	4.4	13.3	82.2	4.78
Pintu Berpalang	-	-	3.3	14.4	81.1	4.77
Pondok Pengawal	-	-	6.7	26.6	66.7	4.60
Interkom	-	-	1.1	13.3	28.9	4.41
Pengawal Keselamatan	-	2.2	7.8	16.7	73.3	4.61
Kad Akses Masuk	-	-	5.6	10	86.7	4.83
24-Jam Kawalan Keselamatan	-	-	8.4	14.4	77.2	4.88

Perbincangan Dapatan Kajian

Berdasarkan kajian literatur, Zurinah dan Khadijah (2012) telah menyimpulkan terdapat tujuh aspek keselamatan yang perlu ada di sesuatu kawasan GGC iaitu, pagar sempadan, pondok pengawal keselamatan, sistem interkom, kamera litar tertutup (CCTV), kad akses masuk, pengawal keselamatan dan 24-Jam kawalan keselamatan. Abdul Mohit, Aishah (2012) dan Mariana et al (2011) pula menambah sistem penggera sebagai salah satu aspek keselamatan yang diperlukan. Semasa menjalankan kajian, pengkaji mendapati bahawa terdapat dua tambahan aspek keselamatan yang disediakan oleh pihak pengurusan kepada penduduk di kawasan kajian iaitu cermin keselamatan dan juga pintu berpalang untuk mengawal keluar masuk ke dalam kawasan GGC.

Terdapat perbezaan pendapat terhadap keberkesanan aspek keselamatan ini dari segi pihak pengurusan dan pengguna (penduduk). Pihak pengurusan mendapati aspek keselamatan yang terletak di 'entry point' iaitu pintu berpalang, pengawal keselamatan dan kad akses masuk adalah paling berkesan kerana ia dapat menghalang jenayah daripada berlaku. Manakala, pada pendapat penduduk, mereka mendapati kawalan 24 jam, kad akses masuk dan CCTV adalah paling berkesan.

Secara keseluruhan, dapatan kajian mendapati CCTV adalah aspek keselamatan yang paling berkesan. Ini adalah sama dengan kajian lepas dimana CCTV merupakan salah satu aspek keselamatan yang paling penting dan perlu ada di setiap GGC (Goix dan Webster, 2008;

Holeman 1980 ; Mariana et al., 2011; Zurinah dan Khadijah, 2012). Analisis mendapati majoriti penduduk sangat berpuas hati dengan keadaan dan keberkesanan CCTV dalam mengesan jenayah yang telah berlaku.

Namun, daripada pemerhatian semasa mengedarkan borang kaji selidik., ada sesetengah penduduk yang membuat aduan bahawa CCTV yang disediakan oleh pihak pengurusan adalah kurang berkualiti selain dalam keadaan yang kurang memuaskan. Penyelenggaraan yang kurang kerana kos yang tinggi adalah punca utama CCTV tidak berfungsi secara efektif (Mariana et al., 2011). Penduduk telah mencadangkan bahawa pihak pengurusan perlulah memperuntukkan lebih CCTV untuk memastikan keberkesanan yang optimum. Tambahan pula, CCTV yang disediakan perlulah diletakkan di kawasan-kawasan yang strategik dan kurang pencahayaan. Tambahan pula, CCTV ini haruslah diselia secara teliti bagi memastikan keberkesananannya menurut Greenberg dan Roush (2008). Seterusnya, aspek keselamatan yang berkesan pada kedudukan kedua ialah pintu berpaling. Dengan ini pengawal keselamatan dapat mengenalpasti siapa yang masuk atau keluar daripada kawasan GGC. Jika individu terbabit tidak mempunyai kad akses masuk maka dia perlulah mendaftar sebagai pelawat (Shamsudin, Ying dan Omar, 2016). Ini bukan sahaja dapat menjamin keselamatan penduduk dengan membendung penjenayah atau individu yang mencurigakan daripada menceroboh masuk ke dalam kawasan GGC tetapi dapat juga memperketatkan lagi kawalan akses masuk kawasan GGC.

Kajian yang dijalankan menunjukkan bahawa pengawal keselamatan ialah antara aspek keselamatan yang paling berkesan. Namun, servis sekuriti yang diberikan menjadi kebimbangan kepada penduduk. Sesetengah penduduk telah mengkritik bahawa pengawal keselamatan tidak menjalankan tugas dengan tertib dan disiplin. Pihak pengurusan pula tidak menyelia dengan teliti mengenai jadual dan sikap mereka. Greenberg dan Roush (2008) menyatakan bahawa, menguruskan pengawal keselamatan adalah memakan masa dan mahal. Oleh itu, pihak pengurusan yang mengupah pengawal keselamatan ini perlulah memastikan bahawa mereka adalah pengawal keselamatan yang terlatih dan memenuhi kriteria yang ditetapkan oleh garis panduan pihak berkuasa (Shamsudin, Ying dan Omar, 2016).

Kajian lepas mendapati bahawa sistem interkom merupakan salah satu aspek keselamatan yang diperlukan di GGC (Mariana et al., 2011). Interkom ialah sangat berguna untuk berhubung dengan pengawal keselamatan dari pondok pengawal ke rumah penduduk secara mudah dan pantas. Menurut Mariana et al. (2011), alat ini membolehkan penduduk berhubung secara langsung dengan pengawal keselamatan sekiranya terdapat kecemasan. Ia juga dinyatakan dalam laporan kajian-kajian terkini seperti Fadahunsi, Ohajion, dan Mathews (2020) dan Tamburo (2020). Selain itu, pengawal keselamatan juga boleh menghubungi penduduk untuk mengesahkan mengenai pelawat untuk mengelakkan kemusykilan. Namun merujuk kepada kajian yang dijalankan di kawasan kajian, interkom adalah diskorkan sebagai kurang berkesan oleh penduduk. Ini adalah kerana kurang berfungsi dengan baik.

Kesimpulan

Kajian ini dilaksanakan bagi memenuhi dua objektif iaitu i) mengenalpasti keberkesanan aspek-aspek keselamatan yang diaplikasikan dalam komuniti berpagar dan berpengawal dan, ii) mengenalpasti persepsi penduduk terhadap tahap keselamatan dalam komuniti berpagar dan berpengawal. Persoalan kajian yang timbul adalah Adakah aspek –aspek keselamatan yang

diaplikasikan oleh pemaju berkesan dalam mencegah jenayah?. Daripada itu, kajian ini telah Mengenalpasti kedudukan ('ranking') keberkesanan aspek keselamatan berdasarkan min daripada skor yang diperoleh pada pandangan pihak pengurusan, penduduk dan keseluruhan.

- i) Pihak pengurusan:
 - a) Pintu berpaling
 - b) Kad akses masuk
 - c) Kawalan 24 jam

- ii) Penduduk:
 - a) Kawalan 24 jam
 - b) Kad akses masuk
 - c) CCTV

- iii) Keseluruhan:
 - a) CCTV
 - b) Pintu berpaling
 - c) Pengawal keselamatan
 - d)

Seterusnya, apakah tahap keselamatan penduduk terhadap aspek-aspek keselamatan yang disediakan?. Daripada kajian dijalankan, tahap keselamatan penduduk secara keseluruhannya adalah selamat. Keseluruhannya, kajian ini juga telah menemukan tambahan dua aspek keselamatan diperlukan dalam sesebuah GGCs, iaitu cermin keselamatan dan pagar berpaling. Aspek-aspek tersebut juga merupakan antara yang dicadangkan dalam kajian oleh Hassan, Jumali, dan Bahnil (2019) dan Sun dan Webster (2019).

Limitasi Kajian

Semasa menjalankan kajian ini terdapat beberapa limitasi yang dihadapi oleh pengkaji. Perkara pertama ialah data sekunder yang diperoleh tidak lengkap. Tiada data yang lengkap mengenai jumlah populasi yang tinggal di kawasan GGC. Pengkaji menggunakan jumlah populasi bagi penduduk Johor Bahru untuk mengira sampel responden. Namun, data populasi Johor Bahru yang digunakan adalah bukan terkini. Pengkaji telah menggunakan populasi Johor Bahru 2015 dan dikalikan dengan kadar pertumbuhan setiap tahun untuk mendapatkan data terkini. Selain itu, data terkini mengenai jenayah harta benda juga tidak dapat diperoleh daripada Polis Diraja Malaysia kerana maklumat sulit. Data yang diperoleh hanyalah berdasarkan akhbar dan kajian lepas. Perkara kedua ialah kesukaran semasa mengedarkan borang kaji selidik. Pengkaji tidak mempunyai akses masuk ke dalam sesetengah kawasan GGC tanpa kebenaran daripada pihak pengurusan.

Cadangan

Terdapat beberapa cadangan kepada pihak pengurusan atau pemaju dalam mempertingkatkan lagi pengurusan sekuriti pada masa akan datang bagi menjamin keselamatan penduduk GGC:

- i) Pihak pemaju atau pengurusan perlu mempertimbangkan untuk menyediakan pencahayaan yang secukupnya di seluruh kawasan GGC.
- ii) Aspek-aspek keselamatan yang disediakan hendaklah dipastikan oleh pihak pemaju atau pengurusan, bahawa setiap satu berlandaskan dan mengikut garis panduan yang ditetapkan oleh pihak berkuasa.

- iii) Pihak pengurusan perlu menyelia setiap aspek keselamatan dan memastikan ia berada dalam keadaan yang baik selain menyediakan jadual penyelenggaraan yang berkala.

Kajian Lanjutan

Daripada analisis dan kajian yang dijalankan, pengkaji ingin mencadangkan beberapa tajuk kajian lanjutan berkaitan dengan penilaian aspek keselamatan di kawasan GGC kepada pengkaji-pengkaji pada masa akan datang iaitu:

- i) Mengkaji perbezaan keberkesanan aspek keselamatan antara GGC di kawasan mendarat (landed) dan GGC bangunan strata.
- ii) Mengkaji tahap keselamatan bagi penduduk di kawasan sekitar atau berhampiran dengan GGC.
- iii) Mengambil kira pandangan daripada pihak pemaju untuk mengetahui padangan mereka mengenai keberkesanan aspek keselamatan yang disediakan di kawasan GGC yang dibangunkan.

Sumbangan Kajian

Kajian ini telah memberi indikasi bahawa keadaan sesuatu aspek keselamatan yang disediakan di kawasan GGC adalah penting dalam mencapai keberkesanan sekuriti dan keselamatan. Keberkesanan ini dapat membendung jenayah dan menjaga kawasan GGC, dimana secara tidak langsung dapat meningkatkan tahap keselamatan penduduk. Daripada analisis yang dijalankan, pengkaji dapat mengenalpasti aspek keselamatan yang berkesan dan sebaliknya. Oleh itu, ini dapat membantu pihak pengurusan untuk memberi perhatian kepada aspek keselamatan yang kurang berkesan dan mempertingkatkan servis sekuriti kepada penduduk. Seterusnya, ini dapat memenuhi keperluan dan kepuasan penduduk.

Kesimpulan

Dalam pembangunan perumahan kini, konsep GGC merupakan salah satu langkah yang efektif untuk mengekalkan keselamatan seseorang in kawasan perumahan. Secara keseluruhannya, pengkaji dapat menyimpulkan bahawa keberkesanan sesuatu aspek keselamatan yang disediakan itu akan mempengaruhi tahap keselamatan penduduk di kawasan GGC. Oleh itu, aspek keselamatan yang disediakan perlulah diselia dan diselenggara dengan baik selain mengikut garis panduan yang dikuatkuasa. Rata-rata penduduk GGC berpuas hati terhadap pengurusan keselamatan yang dijalankan kerana aspek keselamatan yang disediakan berada dalam keadaan baik dan efektif. Namun, pihak pengurusan perlu mengambil langkah berjaga-jaga dan sentiasa mempertingkatkan servis dari semasa ke semasa. Seterusnya, penduduk juga perlu berkerjasama antara satu sama lain dan bertindak sebagai satu komuniti yang membantu pihak pengurusan dalam mencegah jenayah.

Acknowledgement

The authors would like to thank the Ministry of Education of Malaysia (MoE) and Universiti Teknologi Malaysia for the support (Fundamental Research Grant Scheme (FRGS) – Vot No.: R.J130000.7852.5F163).

Rujukan

- Abdul Mohit , M., and Aishath, A. (2012). “Crime Experience and Safety Perception in Gated and Non-Gated Communities in Malaysia: Case Studies from Kuala Lumpur Metropolis”2nd International Conference Workshop on Sustainable Architecture and Urban Design 2012. City : Penang, pp.634-648
- Abd Razak, N., Ujang, U., Mohd Salleh, S., Azri, S., & Choon, T. L. (2019). Development of mobile application for gated and guarded community management. *International Archives of the Photogrammetry, Remote Sensing & Spatial Information Sciences*.
- Atkinson, R. And Blandy, S. (2005), “Introduction:International Perspectives on the New Enclavism and the Rise of Gated Communities.” *Housing Studies*, Vol.20 No.2 pp 177-186
- Blakely, E. J., and Synder, M. G. (1997). *Fortress America: Gated and Wall Communities in United States*, Washington: Brookings Institution Press
- Cai, M., Li, J., Wang, Z., & Wang, H. (2020). Evaluation of external costs in road transport under the openness of a gated community. *Frontiers of Earth Science*, 1-12.
- Fadahunsi, E. K., Ohajion, U. C., & Mathews, S. (2020). Factors Affecting the Preferences of Housing in Gated and Guarded Communities in Negeri Sembilan. *International Journal of Psychosocial Rehabilitation*, 24(2).
- Goix, R. L., and Webster, C. J. (2008). “Gated Communities.” *Journal of Geography Compass*, 2(4), 1189-1214
- Grant, J. And Mittelsteadt, L. (2004). “Type of Gated Communities.” *Journal of Environment and Planning B : Planning and Design*, 31, 913-930
- Greenberg, D. F., and Roush, J. B. (2008). “The Effectiveness of an Electronic Security Management System in a Privately Owned Apartment Complex.” *Evaluation Review*, 33(1), 3-26
- Hassan, M. N. H. A., Jumali, M. H., & Dahnil, D. P. (2019, November). Enhancement of Access Features for a Gated System in a Guarded Community. In *2019 IEEE Conference on Wireless Sensors (ICWiSe)* (pp. 24-28). IEEE.
- Hashim, I. H. M., Mohd-Zaharim, N., Karupiah, P., Selamat, N. H., Endut, N., & Azman, A. A. (2019). Crime and Social Connectedness in Malaysian Gated Communities. *Social Indicators Research*, 144(3), 1179-1193.
- Holeman, J. R. (1980). *Condominium Management United States of America*: Prentice Hall
- Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (JPBD) (2010). “Garis Panduan Perancangan Gated Community and Guarded Neighbourhood.” City: Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan: Kuala Lumpur
- Jiva, N., and Mohammad, T. S. H. M. (2011). “Review of Club Theory in context of Effective and Efficient Security Management in Malaysian Gated and Guarded Communities.” *International Conference on social Science and Humanity*. Vol.5
- Mariana, M. O., Noor, S. R., and Syahriah, B. (2011). “An Investigation of factors Influencing Communities Decision to Reside in Gated Development in Kuala Lumpur and Selangor “11th International Congress of Asian Planning Schools Association (ASPA 2011). City: University of Tokyo, Japan, pp. 1-12
- Noredayu, I. (2006). *Effectiveness of Gated and Guarded Community Concept in Secure Buyers Safety*, University Teknologi Malaysia
- Quintal, D. (2006). *Gated Communities in Sydney: A Search for Security*, University of New South Wales

- Said, N.S., Martin, D.J. (2013), The Housing Environment Preference Among Housing Consumers in Johor Bahru. 2nd International Conference on Technology Management, Business and Entrepreneurship. Melaka, Malaysia. p55-68.
- Shamsudin, Z., Ying, E. Y., and Omar, A. J. (2016). "The Safety Level Satisfaction towards Gated and Guarded Community in Malaysia." International Soft Science Conference (ISSC 2016). City: Universiti Utara Malaysia, pp. 294-298
- Shamsudin, Z., Zainal, R., Wee, S. T., Radzuan, I. S. M., Sulaiman, N., Diah, M. L. M., & Shamsudin, S. (2017). Factors influencing resident's decision to reside in gated and guarded. *Journal of Engineering Science and Technology*, 12, 221-228.
- Sun, G., & Webster, C. (2019). The security grills on apartments in gated communities: Trading-off 3D and 2D landscapes of fear in China. *Cities*, 90, 113-121.
- Tan, T. H. (2011), Measuring Willingness to Pay for Houses in the Sustainable Neighbourhood." International Journal of Environmental, Cultural, Economic and Social Sustainability, Vol. 7 No.1, pp. 1-12
- Tan, T. H. (2016). Residential satisfaction in gated communities. *Property Management*.
- Tamburo, E. (2020). High-rise social failures: Regulating technologies, authority, and aesthetics in the resettlement of Taipei military villages. *Focaal*, 2020(86), 36-52.
- Thuraiya, M., Noraini, J., and Rohaya, A. G. (2015). "Satisfaction Level of Gated and Guarded Community Residents (Case Study: Meru Hills, Ipoh)." AMER International Conference on Quality of Life 2015. City: Jakarta, Indonesia, pp. 747-754
- Wang, H., & Pojani, D. (2019). The challenge of opening up gated communities in Shanghai. *Journal of Urban Design*, 1-18.
- Xavier, G. "Gated and Guarded Communities- Security Concerns for Elitist Practice?" 5th Asian Law Institute Conference, 22 and 23 May 2008, City: Singapore
- Zurinah, T., and Khadijah, H. (2012). "Security Aspects of Gated Community Housing and the Concept of Safe Townships." *Chinese Business Review*, 11(2), 242-250