

Kesan Pembangunan Komuniti Berpagar dan Berpengawal (GACOS) dari Aspek Sosial: Perspektif Penghuni dan Bukan Penghuni

Tan Pei Wen¹, Mat Tawi Yaacob^{1*}

¹Jabatan Pengurusan Harta Tanah, Fakulti Pengurusan Teknologi dan Perniagaan, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia, 86400 Parit Raja, Batu Pahat, Johor, MALAYSIA

*Corresponding Author

DOI: <https://doi.org/10.30880/rmtb.2021.02.01.093>

Received 1 March 2021; Accepted 30 April 2021; Available online 1 June 2021

Abstract: The Gated and Guarded Community Scheme (GACOS) was introduced in 2007 with the implementation of the Gated and Guarded Community Planning Guidelines in Malaysia. The guidelines set out are aimed to address the problems and issues encountered previously by implementing systematic management and maintenance of the gated community development. Most residents tend to reside in GACOS housing due to the security factors offered in the development scheme. GACOS has been widely accepted as a development that promotes peace and reduces crime rates in residential areas through the safeguard of entry and exit of the community. In contrast, the restriction of access to outside community and the construction of physical boundaries have created a sense of discrimination and social segregation in society. The objective of this research is to identify the factors that influence the community to reside in GACOS housing scheme and to examine the attitudes and perceptions of the surrounding community towards it. The study undertook quantitative and qualitative approaches by means of the distribution of questionnaires to the selected residents. The result found that security factors, lifestyle and facilities, financial benefits, social status, and prestige as well as privacy factors are important factors that influence the choice of occupants to live in the GACOS. Based on some of the local community respondents, they perceived that gated communities are tools of social segregation and disconnection in society and serve to destroy the traditional community culture.

Keywords: Gated and Guarded Community Scheme, Crimes, Safety, Social Integration

Abstrak: Skim Perumahan Komuniti Berpagar dan Berpengawal (Gated and Guarded Community Scheme – GACOS) telah diperkenalkan pada tahun 2007 dengan pengukuhan Garis Panduan Perancangan Komuniti berpagar dan berpengawal di Malaysia. Kebanyakan penghuni cenderung untuk mendiami di perumahan berkonsep GACOS disebabkan faktor keselamatan, timbulnya perasaan

aman dan kurangnya kadar kes jenayah yang berlaku di kawasan kediaman melalui kawalan aliran keluar masuk masyarakat luar. Kontradiksinya, mengehadkan akses keluar masuk penduduk dan pembinaan sempadan fizikal telah menimbulkan tanggapan permisahan dan segregasi sosial berlaku di kalangan masyarakat. Kajian ini bertujuan mengenalpasti faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat memilih untuk mendiami di kediaman GACOS serta mengkaji pandangan dan persepsi penduduk sekeliling terhadap GACOS. Bagi mencapai matlamat kajian, kaedah kuantitatif dan kualitatif digunakan melalui pengedaran borang soal selidik kepada penduduk-penduduk yang dipilih. Hasil kajian ini mendapati bahawa faktor keselamatan, gaya hidup dan fasiliti, faedah kewangan, status sosial dan prestij serta faktor privasi merupakan faktor penting yang mempengaruhi pilihan penghuni untuk mendiami dalam komuniti GACOS. Berdasarkan maklumbalas penghuni luar, mereka berpandangan komuniti GACOS telah menyebabkan segregasi sosial yang merosakkan budaya dan tradisi komuniti tempatan.

Kata Kunci: Komuniti Berpagar dan Berpengawal, Jenayah, Keselamatan, Integrasi Sosial

1. Pengenalan

Perumahan GACOS telah menjadi isu dasar yang semakin penting terhadap banyak negara membangun dan negara sedang membangun. Pertumbuhannya dapat dilihat dari segi kebaikan dan kelemahan (Webster, 2002). Kajian ini dilaksanakan bagi mengenalpasti faktor-faktor menyebabkan penghuni mendiami perumahan GACOS di Batu Pahat, Johor. Kajian terdahulu (Tan, 2016) telah menjelaskan faktor yang mempengaruhi pilihan penduduk untuk menduduki di perumahan berpagar. Antaranya termasuklah aspek keselamatan, gaya hidup dan fasiliti, faedah kewangan, status sosial serta privasi. Sementara itu, kewujudan perumahan GACOS telah memberi impak negatif kepada masyarakat sekeliling iaitu kewujudan jurang sosial, segregasi sosial (social segregation) dan perselisihan individualistik (Morshidi, 2004; Mak, 2004). Blakely and Snyder (1997) berpendapat bahawa konsep GACOS telah menjejaskan hubungan sosial antara masyarakat dengan berkurangnya komunikasi di kalangan jiran. Oleh itu, satu kajian mengenai pandangan dan persepsi penduduk sekeliling terhadap komuniti GACOS dilaksanakan dengan tujuan untuk mengetahui secara mendalam tentang masalah segregasi sosial yang timbul terhadap pembangunan GACOS.

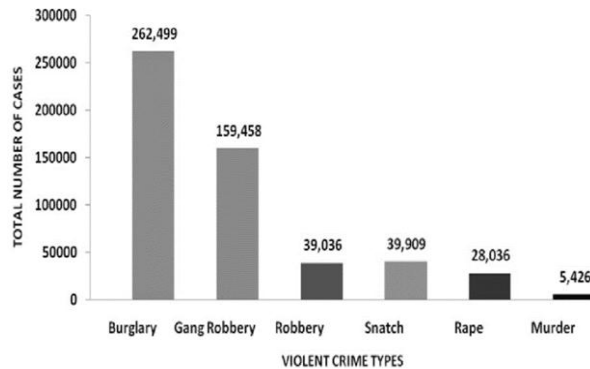
1.1 Latar Belakang Kajian

GACOS merupakan satu skim kediaman yang diperkenalkan di bawah pindaan Akta Hakmilik Strata 1985 di Malaysia pada tahun 2007. Perumahan GACOS merupakan ruang fizikal yang dipisahkan dari kawasan sekelilingnya dengan pagar atau dinding serta dipisahkan dengan kejiranan lain (Blakey & Snyder, 1997). Kajian-kajian lalu menjelaskan bahawa perumahan GACOS merupakan satu kawasan komuniti berpagar yang wujud dalam pelbagai bentuk di mana akses keluar masuk telah dikawal dengan menggunakan sistem keselamatan (Sethia, 2003). Berdasarkan hujah tersebut, perasaan permisahan dan segregasi sosial timbul akibat kewujudan halangan dan had laluan dalam komuniti GACOS yang menyusahkan penghuni untuk berinteraksi antara satu sama lain.

1.2 Pernyataan Masalah

Keselamatan awam merupakan perkara penting yang diberi perhatian oleh masyarakat Malaysia. Akibat berlakunya pelbagai masalah jenayah yang semakin meningkat dan sukar dihapuskan di kawasan bandar telah menyebabkan aspek keharmonian, ketenteraman dan keselamatan terhadap kehidupan masyarakat terkesan. Kes jenayah yang sering berlaku di kawasan perumahan termasuklah pecah rumah, pencurian, rompakan dan sebagainya. Hal ini telah menjejaskan keamanan dan kesejahteraan sosial serta keselamatan penduduk dalam kehidupan mereka.

Rajah 1 menunjukkan kadar kes jenayah yang dicatatkan oleh Jabatan Siasatan Jenayah, Polis Diraja Malaysia, Bukit Aman yang berlaku dalam tempoh 10 tahun (2008 hingga 2017) di Malaysia. Kadar kes pecah rumah (262,499) adalah yang tertinggi berbanding dengan kes jenayah yang lain iaitu kes perompakan (39,036), kes keragutan (39,909) dan kes pembunuhan (5,426). Di Malaysia, kewujudan pelbagai masalah jenayah telah menyebabkan sektor perumahan dan profesional perancangan terlibat secara langsung dalam menyokong dan mengemukakan pelbagai langkah untuk pencegahan jenayah. Salah satu langkah pencegahan jenayah dalam sektor perumahan adalah melalui pelaksanaan konsep komuniti berpagar (Keller, 1986). Oleh itu, pemaju-pemaju perumahan Malaysia cenderung untuk membina rumah berkonsep GACOS bagi memberi perkhidmatan keselamatan sebagai perlindungan kepada penduduk-penduduk.



**Rajah 1: Kadar mengikut jenis kes jenayah di Malaysia
(Jabatan Siasatan Jenayah, Polis Diraja Malaysia, Bukit Aman 2008-2017)**

Dalam meniti arus kemodenan, kehidupan penghuni yang mengutamakan kerjaya menyebabkan hubungan dan semangat sosial kejiranan menjadi renggang (Sidal & Kang, 2016). Hal ini menyebabkan masalah pemisahan dan segregasi sosial berlaku di kalangan jiran. Tambahan pula, penggunaan fasiliti dan perkhidmatan yang hanya terhad kepada penduduk GACOS yang menekankan konsep kepunyaan peribadi seperti jalan, keselamatan, perkhidmatan air dan sistem saluran air (Bjarnason, 2000). Ini telah memberi impak sosial yang negatif seperti isu segregasi sosial terhadap penghuni sekeliling.

Genis (2004) telah mengkaji hubungan antara komuniti berpagar dan segregasi sosial di kawasan bandar. Kajian ini mendapati proses segregasi sosial telah terbahagi kepada dua iaitu penduduk yang mendiami di dalam dan di luar perumahan GACOS yang mempunyai perasaan segregasi dan diskriminasi. Penghuni GACOS juga berasa didiskriminasi oleh penghuni di luar dengan adanya akses yang terhad. Sebaliknya, jiran-jiran di kawasan sekitar juga merasa diskriminasi dan diasingkan kerana mereka tidak mempunyai akses kepada perkhidmatan atau manfaat yang sama seperti yang ada di dalamnya (Roitman, 2005). Sekiranya pemaju hartanah dibenarkan untuk terus membangunkan komuniti berpagar, hasilnya akan terbentuk pemisahan ruang dan segregasi sosial di kawasan bandar. Secara umumnya komuniti berpagar di bandar-bandar telah dibentuk oleh pemisahan dan pembahagian sosio-spatial. Di samping itu, rekabentuk perumahan berpagar yang tiada kesinambungan jalan antara kawasan kediaman sekeliling memberi rintangan kepada penduduk untuk berkomunikasi antara satu sama lain.

Pihak berkuasa tempatan menghadapi pelbagai rintangan contohnya penyediaan pondok pengawal, peletakan halangan serta pembinaan pagar dalam mengawal perumahan komuniti berpagar agar ia tidak melanggar garis panduan yang ditetapkan oleh kerajaan dan dipersetujui oleh persatuan penghuni. Mereka seolah-olah terikat dengan syarat yang ditentukan dalam garis panduan skim GACOS yang menghalang mereka untuk melaksanakan undang-undang sedia ada. Dalam pada itu,

terdapat percanggahan pendapat oleh pelbagai pihak berhubung skim komuniti berpagar dari aspek perundangan.

1.3 Persoalan Kajian

Terdapat dua persoalan yang timbul dalam kajian ini:

- (i) Apakah faktor yang menjadi dorongan kepada penghuni untuk memilih kediaman GACOS?
- (ii) Apakah pandangan penghuni-penghuni sekeliling terhadap komuniti GACOS ?

1.4 Objektif Kajian

Berdasarkan persoalan kajian, dua objektif kajian dibentuk seperti berikut:

- (i) Menenalpasti faktor-faktor menyebabkan penghuni memilih untuk mendiami di kediaman GACOS.
- (ii) Mengkaji pandangan dan persepsi penghuni sekeliling terhadap komuniti GACOS.

1.5 Kepentingan Kajian

Kajian yang dilaksanakan ini dapat meningkatkan tahap kefahaman masyarakat terhadap komuniti GACOS agar masalah segregasi sosial dan perselisihan faham yang menimbul dapat diselesaikan. Ia juga dapat membantu melalui cadangan bagi pertimbangan pihak kerajaan semasa projek pembangunan perumahan dijalankan khususnya di kawasan bandar. Oleh itu, semua penghuni yang berada di Batu Pahat dapat hidup dalam keadaan harmoni dan bersepadu antara satu sama lain tanpa mengira kelas sosial.

1.6 Skop Kajian

Kajian ini akan dijalankan di daerah Batu Pahat, Johor. Terdapat dua jenis kawasan perumahan yang dipilih untuk menjalankan kajian, antaranya perumahan GACOS Taman Desa Botani dan juga perumahan sekelilingnya iaitu Taman Emas. Di samping itu, kajian ini memfokuskan kepada faktor-faktor dorongan yang mempengaruhi penduduk untuk memiliki perumahan GACOS. Selain itu, kajian ini tertumpu kepada pandangan dan persepsi penduduk terhadap pembangunan perumahan GACOS. Kajian ini dilaksanakan dengan menjana data dan maklumat sosial berkaitan dengan pembangunan GACOS di kawasan tersebut di atas serta menjalankan penilaian impak isu segregasi sosial terhadap kawasan tersebut dan kawasan sekelilingnya.

2. Kajian Literatur

Blakely dan Synder (1997) mendefinisikan komuniti berpagar sebagai "kawasan kediaman dengan akses terhad yang mana biasanya ruang awam diswastakan". Di samping itu, Landman (2000) merujuk komuniti berpagar sebagai kawasan fizikal yang berpagar atau berdingding dari persekitarannya, sama ada melarang atau mengawal akses ke kawasan ini dengan menggunakan pintu dan pagar. Kewujudan pelbagai elemen keselamatan seperti dinding, pagar, dan pondok pengawal telah memberi perasaan selamat dan aman kepada penghuni untuk mendiami dalam keadaan sedemikian (Blakely & Synder, 1997). Blandy dan Lister (2005) menjelaskan bahawa kewujudan perumahan berpagar akan menimbul sikap "*them and us*" berlaku di antara penghuni yang mendiami di dalam perumahan berpagar dengan penghuni di luar. Pemisahan ini telah menyebabkan kedua-dua pihak yang terlibat merasa terpisah dan diskriminasi (Roitman, 2005). Pembinaan jalan persendirian yang hanya dapat diakses oleh penghuni GACOS telah menunjukkan sikap mementingkan diri sendiri yang telah membentuk imej sosial negatif dalam masyarakat (Borsdorf & Hidalgo, 2008).

2.1 Pembangunan Komuniti Berpagar dan Berpengawal di Luar Negara

Perumahan komuniti GACOS secara umumnya mempunyai ciri-ciri yang berbeza bagi sesebuah negara khususnya dari aspek keselamatan, etnik dan prestij (Gulumser, 2005). Menurut Blakely dan Snyder (1997), konsep GACOS merupakan Komuniti Zon Selamat (Security Zone Community). Evolusi kewujudan pembangunan GACOS di China pula disebabkan aspek pertumbuhan ekonomi dan tahap pendapatan yang lebih tinggi di kalangan penduduk (Wang & Murie, 1999).

Puerto Rico, pada sekitar 1980-an dan 1990-an, merupakan suatu kawasan yang kurang aman dan berjenayah tinggi yang telah mengancam kesejahteraan hidup penghuni (Garcia-Ellin, 2009). Untuk menangani masalah yang dihadapi, salah satu langkah yang berkesan telah dikemukakan dalam pasaran perumahan iaitu pembangunan perumahan berpagar dan berpengawal dalam meningkatkan tahap keselamatan di kalangan masyarakat. Pemasangan pagar dan kawalan aliran keluar masuk masyarakat terhadap kawasan kediaman telah berjaya mangawal dan menangani kes jenayah yang berlaku. Kajian Dinzey-Flores (2013) di Puerto Rico menunjukkan perbezaan konsep GACOS yang dibangunkan telah menyebabkan jurang ketidaksamaan sosial ketara secara fizikal dan masalah segregasi yang berlaku di antara komuniti miskin dan kaya.

2.2 Pembangunan Komuniti Berpagar dan Berpengawal di Malaysia

Dalam konteks Malaysia, skim GACOS biasanya dikenali sebagai sekumpulan rumah yang dikelilingi oleh pagar dan akses terkawal. Beberapa langkah sekatan seperti pengawal keselamatan, sistem pemantauan pusat, perkhidmatan rondaan 24 jam dan kamera litar tertutup (CCTV) disediakan. Menurut Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Malaysia (Town and Country Planning Act, 2010), komuniti berpagar di Malaysia merupakan suatu tempat kediaman penghuni yang terdiri daripada dua jenis perumahan, sama ada dalam bentuk kawasan kediaman bertanah (taman perumahan, banglo dan rumah teres) atau bangunan kediaman hartanah berbilang tingkat (kondominium, pangsapuri dan rumah pangsa). Ia selaras dengan peruntukan seksyen 6 (1A) di bawah Akta Hak Milik Strata Malaysia 1985 (Akta 318). Akta tersebut telah diperkukuhkan adanya Garis Panduan Perancangan Komuniti berpagar dan berpengawal (GACOS) pada 2010. Di Malaysia, skim GACOS telah dipisahkan kepada dua bentuk, iaitu komuniti berpagar dan komuniti berpengawal. Oleh itu, komuniti berpagar turut dikuatkuasakan oleh Akta Hak Milik Strata Malaysia untuk dilaksanakan dengan sempurna dan komuniti berpengawal pula memfokuskan kepada kawasan sedia ada dengan meletakkan pelbagai sekatan halangan untuk menjaga keselamatan penghuni yang mendiami di kawasannya.

Komuniti berpagar dan berpengawal merupakan sekumpulan penduduk atau komuniti yang tinggal di hartanah dengan hak milik strata. Garis panduan ini juga menerangkan bahawa komuniti berpagar merujuk kepada kawasan kediaman yang dikawal secara keseluruhan berdasarkan skim perumahan sedia ada atau baru dengan hak milik tanah individu (individual land title). Menurut Garis Panduan Lembaga Hartanah & Perumahan Selangor (2010), komuniti berpagar dan berpengawal tidak dibenarkan menghalang akses kenderaan masuk kerana pihak berkuasa tempatan mempunyai hak untuk memasuki kawasan perumahan tersebut pada bila-bila masa sepanjang hari. Garis panduan tersebut mentakrifkan komuniti berpagar tidak tertakluk kepada undang-undang dan peraturan tetapi ia merupakan persetujuan di kalangan masyarakat untuk membentuk komuniti yang dijaga bagi tujuan keselamatan dan kesejahteraan. Kira-kira 90 peratus jenayah di Malaysia adalah jenayah hartanah yang terutamanya berlaku di kawasan perumahan (Sidhu, 2005). Oleh itu, kemunculan pembangunan GACOS di Malaysia telah menampakkan usaha Jabatan Perancangan Bandar dan Desa dalam menangani masalah jenayah. Selain itu, terdapat empat jenis GACOS di Malaysia, iaitu: Komuniti Elit, Komuniti gaya hidup, Komuniti zon keselamatan serta Komuniti zon keselamatan dan gaya hidup.

2.3 Perspektif Undang-Undang Mengenai Komuniti Berpagar di Malaysia

(a) *Pra-2007*

Sebelum tahun 2007, pembangunan sektor perumahan tidak memperuntukkan piawaian dan garis panduan yang spesifik. Ia hanya merupakan satu perjanjian yang ditetapkan antara pemaju dan pembeli (Fernandez et al, 2007). Masyarakat yang hendak memasuki kawasan tertentu wajib menyerahkan kad pengenalan kepada pengawal. Secara tidak langsung, tindakan tersebut telah melanggar peraturan dan undang-undang di Malaysia. Berdasarkan perundangan yang ditetapkan di Malaysia, sebarang tindakan untuk menutup, mengawal dan menghalang akses keluar masuk masyarakat terhadap ruang awam, parit atau jalan raya awam adalah menentang dengan Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Seksyen 46(1)(a)).

(b) Selepas 2007

Selepas tahun 2007, satu pindaan Garis panduan Komuniti berpagar dan berpagawal (GACOS) yang dicadangkan kepada Akta Hakmilik Strata 1985 telah mendapat kelulusan daripada Kabinet. Dalam konteks Malaysia, tanah adalah dikategori sebagai hal negeri, maka negeri berhak untuk memilih sama ada menerima atau menolak garis panduan yang dikemukakan oleh pihak berkuasa persekutuan. Oleh yang demikian, pembangunan ini wajib mendapatkan persetujuan majoriti penghuni tanpa sebarang paksaan di dalam satu komuniti (JPBD, 2010).

2.4 Kesan Pembangunan GACOS

(a) Aspek Keselamatan

Secara amnya, kebanyakan perancangan dan skim perumahan Malaysia memfokus kepada aspek keselamatan dalam pembangunan dengan matlamat bagi memperkukuh keselamatan dan kesejahteraan hidup penghuni. Rancangan Malaysia ke-8 (Unit Perancangan Ekonomi, 2001) telah turut menitikberatkan komponen keselamatan sebagai faktor utama dalam menyediakan tempat kediaman yang selamat dan tenteram. Justeru itu, skim komuniti berpagar yang selaras dengan konsep tersebut turut disokong oleh pihak kerajaan dan menjadi pilihan majoriti masyarakat. Kewujudan konsep komuniti berpagar dapat mengawal dan mengurangkan kes jenayah yang berlaku di kawasan perumahan secara berkesan (Osman et al, 2011). Sementara itu, pihak kerajaan mendakwa kes jenayah telah dikawal dan keselamatan masyarakat terjamin (Tedong, Grant & Abd Aziz, 2014). Keadaan ini terbukti apabila purata nisbah indeks jenayah Malaysia menurun daripada 370.5 pada tahun 2015 kepada 309.7 pada tahun 2017 (Kuala Lumpur Royal Malaysia Police College, 2018).

(b) Isu Segregasi Sosial (Social Segregation)

Kemunculan pembangunan skim GACOS telah mendatangkan pelbagai kesan negatif yang serius terhadap sosial masyarakat. Komuniti berpagar telah diperdebatkan sebagai elemen penting yang menyebabkan kurang berinteraksi di kalangan penghuni. Blakely dan Snyder (1997) mendapati bahawa perkembangan perumahan konsep GACOS telah merosakkan hubungan masyarakat melalui kekurangan komunikasi di kalangan jiran. Selain itu, Manzi dan Bowers (2005) mendapati pembangunan GACOS telah mewujudkan halangan fizikal antara penduduk dalam komuniti dengan masyarakat luar di samping menghalang jalinan hubungan dengan jiran-jiran lain. Justeru itu, Manzi dan Bowers (2005) mendedahkan bahawa penghuni yang mendiami di perumahan GACOS bukan sahaja mengawal kemasukan masyarakat, tetapi ia juga membentuk imej yang kurang sihat dan memisahkan kelas sosial antara penduduk komuniti berpagar dengan penduduk yang berada di luar komuniti.

(c) Individualistik

Penduduk komuniti GACOS akan diasingkan daripada komuniti luar dan sibuk dengan aktiviti harian mereka. Ini membawa kepada unsur-unsur individualistik dan materialistik yang akan menimbulkan kemerosotan nilai masyarakat dan semangat kejiranan (Alkan, 2017).

(d) Peningkatan bebanan kos kehidupan

Pemaju-pemaju mengambil peluang bagi mengeksploitasikan harga perumahan dengan menggunakan konsep pembangunan GACOS yang mempromosikan unsur keselamatan dan

keselesaan (Osman, 2011). Di samping itu, penghuni GACOS wajib membayar yuran bulanan untuk perkhidmatan penyelenggaraan dan keselamatan berdasarkan peraturan yang ditetapkan.

2.5 Faktor-Faktor Mempengaruhi Pilihan Penghuni

Evolusi skim komuniti berpagar dan berpengawal (GACOS) di Malaysia amat dipengaruhi oleh pengalaman dari negara lain. Idea keselamatan, prestij dan privasi hidup telah menjadi idea utama untuk membangunkan skim perumahan yang baru. Menurut Tan (2016), faktor-faktor yang mempengaruhi penghuni untuk mendiami di perumahan GACOS di Malaysia adalah terdiri daripada:

(a) Faktor Keselamatan

Kajian lalu menunjukkan bahawa ramai penghuni membuat keputusan untuk mendiami di persekitaran yang lebih selamat seperti komuniti berpagar disebabkan ketakutan jenayah dan keganasan (Cséfalvay, 2011). Di Amerika, terdapat sebanyak 70 peratus penduduk telah berpindah ke kawasan komuniti berpagar dan berpengawal akibat kebimbangan keselamatan (Abdullah, Salleh & Sakip, 2012). Untuk membanteras kes jenayah yang kerap berlaku, pembangunan komuniti berpagar dan berpengawal telah membina pagar dan dinding di sekelilingi komuniti dengan mengimplementasikan rondaan keselamatan 24 jam dan sistem keselamatan yang berkesan. Berdasarkan kajian yang dijalankan oleh Tan (2011), faktor jaminan keselamatan telah menjadi sebagai dorongan kepada rakyat Malaysia untuk mendiami di perumahan berkonsep komuniti berpagar dan berpengawal. Komuniti berpagar adalah satu konsep yang muncul sebagai tindak balas terhadap isu-isu keselamatan dan kesejahteraan hidup kepada masyarakat. Oleh yang demikian, pembangunan komuniti berpagar menawarkan manfaat dari segi kesejahteraan hidup, persekitaran harmoni dan meningkat tahap keselamatan demi menjaga keamanan hidup masyarakat. Berdasarkan jenayah indeks di Malaysia, kadar jenayah telah semakin berkurang pada tahun 2016-2018 (Kuala Lumpur Royal Malaysia Police College, 2019).

(b) Gaya Hidup dan Fasiliti

Selain daripada dorongan di atas, ramai penghuni memilih untuk mendiami di komuniti berpagar disebabkan keinginan untuk mencapai gaya hidup eksklusif (Cséfalvay, 2011; Rosen & Eran, 2009). Di Malaysia, komuniti berpagar dan berpengawal telah menawarkan pelbagai kemudahan rekreasi untuk melengkapi kehidupan dan keselesaan penghuni (Tan, 2011). Antaranya termasuklah rumah kelab, kolam renang, kawasan BBQ, pasar mini, gimnasium, bilik sembahyang dan perkhidmatan lain yang dapat memudahkan keperluan harian penghuni. Selain daripada itu, kemudahan yang terletak di dalam kawasan kediaman berpagar dikendalikan dan dijaga secara persendirian oleh syarikat pengurusan yang dilantik oleh penghuni atau pemaju perumahan (Lim, 2003). Hal tersebut dapat mengekalkan kebersihan kawasan dan pemandangan yang menarik dengan melaksanakan penyelenggaraan yang sempurna. Pembangunan kejiranan GACOS mewujudkan suasana yang memudahkan penghuni untuk menghabiskan masa lapang mereka yang berdekatan dengan rumahnya dan mengenali penduduk lain tanpa meninggalkan kejiranan sekelilingi (Asiedu dan Arku, 2009; Polanska, 2010). Menurut Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Persekutuan (2010), pembangunan skim kediaman berpagar dikehendaki memenuhi aspek tertentu dari segi keselamatan, kejiranan, kebersihan, keselesaan dan pembinaan komuniti yang mampan. Skim perumahan berpagar juga perlu memastikan bahawa kemudahan yang ditempatkan di dalam komuniti terletak secara strategik supaya semua penghuni dapat memperoleh akses yang sama kepadanya.

(c) Faedah Kewangan

Sifat potensi kenaikan nilai hartanah dapat mempengaruhi keputusan penghuni untuk memilih komuniti berpagar dan berpengawal (Kenna, 2009). Perumahan berpagar yang mengandungi sistem keselamatan yang lengkap dan pelbagai keistimewaan telah meningkatkan harga perumahannya dalam sektor hartanah (Almatarneh, 2013). Menurut Tan (2011), penghuni GACOS mempercayai

bahawa nilai hartanah akan meningkat apabila pengurus dapat memastikan aliran keluar masuk penghuni dan kenderaan dengan sistematik untuk mewujudkan keselamatan di dalam kawasan. Selain itu, tinggal di komuniti berpagar yang melambangkan prestij dan gaya hidup serta terdapat pelbagai kemudahan rekreasi yang hanya boleh diakses oleh penghuni telah memberi kesan positif terhadap harga hartanahnya (Le Goix & Vesselinov, 2013). Di samping itu, permintaan yang melambung terhadap komuniti berpagar dan berpengawal di Malaysia telah mendorong kepada peningkatan harga rumah. Sebagai konklusinya, pemilikan rumah kediaman yang dijaga dengan baik dapat menjana faedah kewangan untuk pelabur dan pemilik rumah.

(d) Status Sosial dan Prestij

Komuniti berpagar menyediakan pelbagai halangan fizikal yang sempurna untuk menentukan sempadan kejiwaan di kalangan penghuni. Ia telah memberikan rasa identiti kelas untuk mengukuhkan status istimewa penduduk. Terdapat pelbagai persepsi di kalangan penduduk yang mendedah bahawa perumahan berpagar telah mencerminkan kedudukan pendapatan seseorang. Sebenarnya, kelihatan rumah berpagar yang mewah dan moden telah memenuhi keperluan kepada penduduk yang mengutamakan keeksklusifan dan status sosial. Dalam konteks Brazil, sebuah komuniti berpagar yang dikelilingi oleh kemudahan yang lengkap dan jauhnya dari kesibukan bandar telah dianggap sebagai keinginan cara hidup untuk golongan tengahan dan golongan atasan. Menurut Cséfalvay (2011), ia menjelaskan bahawa masyarakat di Budapest amat mengutamakan kedudukan sosial dan imej diri maka mereka cenderung untuk membeli perumahan berpagar dan berpengawal. Tambahan pula, masyarakat mempercayai bahawa komuniti berpagar yang dimaksudkan untuk individu yang kaya di Malaysia (Osman et al., 2011).

(e) Faktor Privasi

Di Eropah, penduduk komuniti berpagar turut menganggap konsep privasi adalah dianggap sama penting dengan konsep keselamatan dalam kehidupan mereka (Atkinson et al., 2003). Menurut Tan (2015) membahas bahawa konsep 'jaminan terhadap kebebasan dan privasi' merupakan satu dorongan yang mempengaruhi pilihan penghuni yang berkemampuan untuk mendiami di komuniti berpagar dan berpengawal. Cara kehidupan yang menekankan konsep privasi yang diinginkan oleh penghuni GACOS adalah sifat kemampuan untuk memiliki ruang, kemudahan dan jalan secara persendirian di kawasan GACOS. Oleh yang demikian, ramai penghuni cenderung untuk membayar caj ke atas perkhidmatan dan kemudahan yang ditawarkan oleh komuniti berpagar demi mengekalkan privasi dalam kehidupannya.

3. Metodologi Kajian

Metodologi kajian merupakan suatu proses perancangan yang melibatkan pelbagai kaedah yang sistematik untuk memastikan kajian dapat dilaksanakan dengan lancar (Chua, 2006).

3.1 Pemilihan Kawasan Kajian

Kawasan kajian yang dipilih untuk melaksanakan kajian ini adalah kawasan perumahan GACOS di Daerah Batu Pahat, Johor iaitu perumahan GACOS iaitu Taman Desa Botani dan kawasan perumahan berdekatan iaitu Taman Emas.

3.2 Persampelan

Kajian ini melibatkan 100 orang responden yang tinggal di kawasan kajian yang terdiri daripada 50 orang penghuni GACOS dan 50 orang responden yang tinggal di luar komuniti.

3.3 Teknik Pengumpulan Data

Pendekatan yang jenis kuantitatif dan kualitatif iaitu soal selidik telah dipilih untuk mendapatkan data yang relevan dan tepat dengan kajian. Tambahan pula, kajian ini menggunakan sumber data primer untuk mengumpulkan segala data dan maklumat yang diperlukan.

4. Analisis dan Dapatan Kajian

4.1 Data Demografi Responden

Jadual 4.1 menunjukkan demografi responden diperolehi daripada penghuni yang mendiami di dalam dua komuniti iaitu komuniti GACOS (Taman Desa Botani) dan komuniti luar (Taman Emas). Maklumat responden daripada komuniti GACOS menunjukkan lebih separuh (56%) daripada mereka adalah pemilik kediaman sendiri manakala selebihnya adalah berstatus penyewa. Tempoh penginapan mereka pula adalah di bawah satu tahun (16%), di antara satu hingga 5 tahun (3%) manakala selebihnya 46% merupakan mereka yang tinggal melebihi 5 tahun.

Jadual 4.1: Data Demografi Penghuni GACOS dan Penghuni Luar

Perincian	Penghuni GACOS		Penghuni luar	
	Bilangan	%	Bilangan	%
Jantina				
• Perempuan	21	42.0	30	60.0
• Lelaki	29	58.0	20	40.0
Umur				
• 20-30 Tahun	18	36.0	23	46.0
• 31-40 Tahun	15	30.0	9	18.0
• 41-50 Tahun	15	30.0	17	34.0
• Lebih 50 Tahun	2	4.0	1	2.0
Bangsa				
• Melayu	13	26.0	15	30.0
• Cina	23	46.0	26	52.0
• India	14	28.0	8	16.0
• Lain-lain	0	0	1	2.0

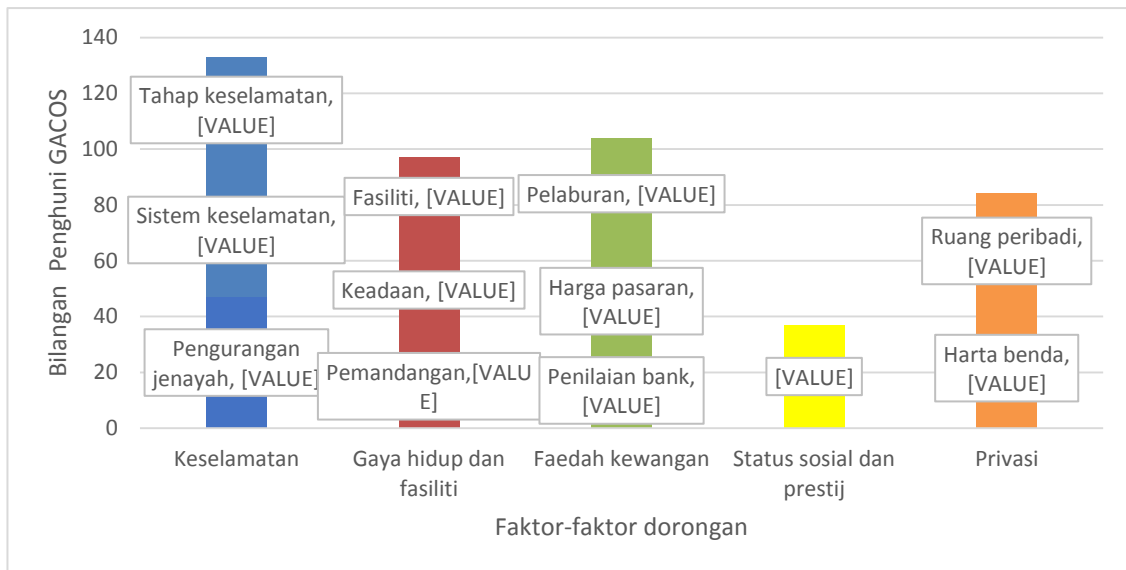
4.2 Faktor-faktor Penghuni Memilih untuk Mendiami di Perumahan GACOS

Dapatan kajian (Rajah 4.1) mendapati faktor keselamatan merupakan pertimbangan utama penduduk untuk membuat pilihan tinggal dalam komuniti berpagar. Komuniti GACOS merupakan salah satu konsep perumahan yang mewujudkan persekitaran tempat tinggal yang selamat untuk penghuninya. Menurut Mariana (2011) kebanyakan responden mempercayai tinggal dalam komuniti berpagar dapat menjamin keselamatan mereka dan keluarga. Disebabkan kadar kes jenayah yang semakin meningkat, penghuni lebih cenderung untuk mendiami dalam komuniti yang dapat menawarkan tahap keselamatan secara maksimum kepada mereka.

Faktor kewangan merupakan faktor kedua penting dalam mempengaruhi pilihan penghuni. Kebanyakan penghuni amat memfokus kepada tahap kualiti kehidupan yang tinggi tanpa mengira kos yang perlu ditanggung. Seterusnya, faktor gaya hidup dan fasiliti adalah penting dalam penentuan pilihan penghuni terhadap komuniti GACOS. Kelengkapan fasiliti dan utiliti, keadaan komuniti yang bersih serta permandangan yang menarik dapat menjadi sebagai daya tarikan kepada penghuni untuk memilih komuniti GACOS. Persekitaran yang bersih dan ceria dapat meningkatkan taraf hidup penghuni yang mendiami di dalam komuniti.

Faktor privasi dalam penentuan pilihan penghuni terhadap komuniti GACOS adalah penting. Penghuni GACOS sanggup membayar lebih atas kos perkhidmatan kerana berkemampuan dari segi kewangan dan berkecenderungan kepada privasi. Faktor yang kelima iaitu status sosial dan prestij

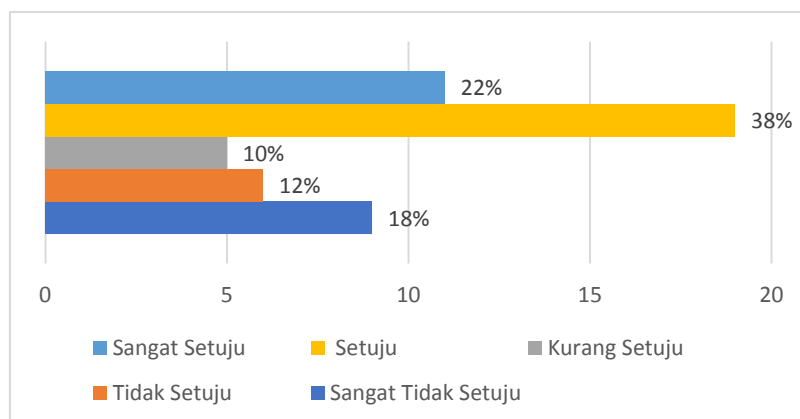
juga memainkan peranan penting dalam mempengaruhi pilihan penghuni. Konsep komuniti GACOS yang memiliki kualiti dan standard yang tinggi dapat mencerminkan status kedudukan sosial penghuni dalam kalangan masyarakat. Konklusinya, penghuni GACOS membuat pilihan untuk tinggal dalam komuniti GACOS adalah didorong oleh lima faktor tersebut.



Rajah 4.1 Maklumbalas penghuni terhadap faktor dorongan dalam mendiami di komuniti GACOS

4.3 Gangguan Terhadap Ketenteraman dari Luar Komuniti GACOS

Berdasarkan data yang diperolehi, Rajah 4.2 menunjukkan 60 peratus responden bersetuju bahawa isu gangguan terhadap ketenteraman yang berlaku di luar kawasan kediaman GACOS tidak sepatutnya mengganggu ketenteraman kehidupan mereka. Manakala, 10 peratus pula kurang setuju dengan pernyataan tersebut. Selebihnya (30 peratus) tidak setuju bahawa isu di luar komuniti tidak sepatutnya mengganggu kehidupan mereka. Secara keseluruhannya, majoriti penghuni GACOS setuju bahawa ketenteraman hidup mereka tidak sepatutnya diganggu oleh isu yang berlaku di luar komuniti.

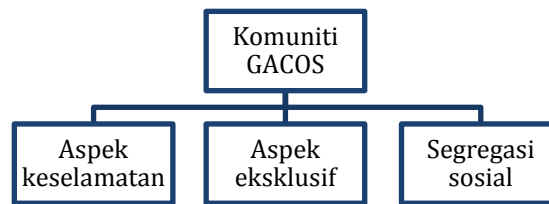


Rajah 4.2: Persepsi responden terhadap gangguan ketenteraman dari luar komuniti GACOS

4.2 Persepsi penghuni sekeliling terhadap pembangunan komuniti GACOS

(a) Persepsi Umum Penghuni Luar Terhadap Komuniti GACOS

Berdasarkan data yang didapati, imej komuniti GACOS telah dikategori oleh penghuni luar kepada tiga aspek iaitu: aspek keselamatan, keistimewaan (exclusivity) dan segregasi sosial. Malah, penghuni luar mendedahkan bahawa komuniti GACOS dapat menawarkan tahap keselamatan yang tinggi kepada penghuninya tetapi bukan mereka. Justeru, kawalan keselamatan yang sempurna dalam bentuk tembok, pagar dan pengawal telah menyebabkan permisahan kelas sosial, kewujudan sekatan halangan fizikal dan kekurangan interaksi antara jiran berlaku. Ini telah menjadi dorongan utama kepada isu segregasi sosial berlaku. Menurut data yang didapati, melebihi separuh penghuni luar daripada keseluruhan (58 peratus) setuju bahawa kewujudan komuniti berpagar menyebabkan masalah segregasi sosial berlaku dalam kalangan masyarakat. Dari segi aspek keistimewaan (exclusivity) pula, sebahagian responden mempercayai bahawa komuniti berpagar merupakan satu komuniti yang disediakan secara eksklusif untuk golongan kaya sahaja di mana mereka tidak diberi hak untuk masuk ke komuniti tersebut.



Rajah 4.3 Persepsi umum penghuni luar terhadap komuniti GACOS

(i) *Aspek Keselamatan*

Hasil kajian ini menunjukkan bahawa kehidupan dalam komuniti GACOS dapat menambah tahap keselamatan penghuni. Sebanyak 30% responden mengatakan bahawa komuniti GACOS merupakan satu komuniti yang mempunyai tahap keselamatan yang tinggi dan sempurna. Responden yang terlibat telah mengakui bahawa aspek keselamatan adalah tinggi di mana keselamatan penghuni sentiasa terjaga. Menurut mereka,

“Komuniti yang mempunyai keselamatan yang tinggi” (Responden 14)

“Komuniti GACOS ialah satu komuniti berpagar dan berpagawal di mana sebelum memasuki kawasan GACOS, ia terdapat pegawai keselamatan yang menjaga kawasan tersebut” (Responden 31)

“Merasai keselamatan penghuni dapat dijaga” (Responden 33)

(ii) *Aspek Eksklusif*

Berdasarkan persepsi berbeza daripada penghuni luar yang lain pula, sebahagian responden mempercayai bahawa komuniti berpagar merupakan satu komuniti yang disediakan secara eksklusif untuk golongan kaya sahaja di mana mereka tidak diberi hak untuk masuk ke komuniti tersebut. Sebahagian merasakan mereka tidak berhak untuk menggunakan fasiliti di dalam komuniti. Mereka menjelaskan,

“Komuniti GACOS adalah perumahan yang mewah dan selesa, ia disediakan untuk orang kaya sahaja”. (Responden 6)

“Komuniti ini adalah tempat tinggal orang kaya kerana memenuhi dengan pelbagai fasiliti dan sistem keselamatan”. (Responden 9)

(iii) *Segregasi Sosial*

Dapatan kajian ini mendapati ramai responden setuju bahawa pembangunan komuniti GACOS merupakan satu komuniti tertutup yang menghalang kemasukan orang selain daripada penghuninya. Maka, terdapat responden yang menegaskan komuniti ini telah menyebabkan segregasi sosial berlaku. Menurut Roitman (2005) rekabentuk komuniti berpagar adalah bertujuan untuk menyediakan keselamatan kepada penghuninya sambil mencegah percampuran oleh penghuni luar malah akses terhad ini telah mewujudkan pemisahan fizikal dan segregasi sosial berlaku di kalangan penghuni berpagar dengan penghuni sekelilingnya.

Dapatan kajian menunjukkan lebih separuh (58%) daripada responden berpandangan bahawa kewujudan komuniti berpagar menyebabkan segregasi sosial. Di antara mereka ada yang menegaskan;

“Komuniti ini merupakan faktor utama menyebabkan segregasi sosial berlaku”
(Responden 3)

“Satu komuniti tertutup yang tidak melayan masyarakat dari luar” (Responden 8)

Hasil kajian yang diperolehi menunjukkan melebihi separuh responden daripada keseluruhan yang membantah dengan pembangunan komuniti berpagar akan memberi kesan positif terhadap masyarakat. Penghuni luar merasai komuniti GACOS telah mengurangkan pergaulan dan interaksi antara penghuni dalam dengan luar. Maka, sebahagian daripada mereka bersetuju bahawa komuniti GACOS akan menyebabkan kelas sosial berlaku. Komuniti GACOS mencerminkan imej segregasi dengan wujudnya imej bersempadan, perpisahan sosial dan kelas sosial seterusnya mengakibatkan terbentuknya jurang perbezaan antara golongan bawahan dan golongan atasan (Alkan-Gökler, 2017). Menurut responden dari luar GACOS,

“...Tidak baik, kerana kewujudan pembangunan GACOS akan mengurangkan interaksi kita dengan jiran kita terutamanya di negara Malaysia yang berbilang kaum” (Responden 5)

“Pada pandangan saya, pembangunan GACOS tidak baik terhadap masyarakat kerana ia akan mewujudkan kelas sosial antara masyarakat” (Responden 13)

5. Kesimpulan

Kajian bertujuan mencapai dua objektif iaitu mengenalpasti faktor-faktor yang mendorong untuk mendiami di kediaman GACOS serta mengkaji persepsi penghuni sekeliling terhadap komuniti GACOS. Hasil pengumpulan data telah dianalisis oleh pengkaji dengan teliti dan tepat. Penyelidikan ini menjelaskan bahawa faktor-faktor yang mempengaruhi pilihan penghuni untuk mendiami dalam komuniti GACOS adalah penting bagi mencerminkan permintaan masyarakat terhadap perumahan pada zaman kini yang semakin meningkat. Faktor keselamatan menjadikan faktor pertimbangan utama penghuni dalam memilih sesuatu tempat kediaman. Selain itu, penghuni mendedahkan bahawa faktor privasi, gaya hidup dan fasiliti, faedah kewangan serta status sosial dan prestij merupakan elemen penting yang mempengaruhi golongan berkemampuan untuk tinggal kejiranan berpengawal.

Maklumbalas daripada penduduk sekeliling menunjukkan adanya perasaan pemisahan sosial disebabkan oleh tembok tinggi, pagar dan pondok pengawal yang dibina adalah untuk menjauhkannya dari komuniti. Menerusi sifat pemilikan persendirian terhadap komuniti, fasiliti dan kemudahan awam dalam komuniti yang hanya dapat dinikmati oleh penghuninya sahaja dan tidak dibenarkan penggunaan orang luar telah menimbulkan perasaan perpisahan kejiranan berlaku. Berdasarkan pandangan daripada penghuni luar, mereka merasakan komuniti GACOS merupakan penyebab segregasi sosial yang merosakkan budaya tradisi komuniti. Kajian ini mendapati faktor utama pembangunan komuniti GACOS bukanlah keinginan untuk memisahkan penghuninya dengan

masyarakat lain. Akan tetapi ia bertujuan melindungi penghuninya dengan penyediaan pelbagai kemudahan asas. Akibatnya, fenomena ini menghasilkan jurang pemisahan yang tidak dapat dielakkan di antara "penghuni dalam" dan "penghuni luar" dan seterusnya menyebabkan "pemisahan" masyarakat menjadi dua kumpulan komuniti dengan status sosioekonomi yang berbeza. Kajian ini diharapkan dapat menjelaskan keadaan yang menyebabkan persepsi yang pelbagai terhadap konsep kediaman GACOS.

Penghargaan

Penulis ingin merakamkan penghargaan kepada Jabatan Pengurusan Harta Tanah, Fakulti Pengurusan Teknologi dan Perniagaan, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia kerana menyokong kajian ini.

Rujukan

- Abdullah, A., Salleh, M. N. M., & Sakip, S. R. M. (2012). Fear of crime in gated and non-gated residential areas. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 35, 63-69.
- Alkan-Gökler, L. (2017). Gated communities in Ankara: are they a tool of social segregation?. *International Journal of Housing Markets and Analysis*. Almatarneh, 2013
- Asiedu and Arku (2009). *The rise of gated housing estates in Ghana: empirical insights from three communities in metropolitan Accra*. *J. Hous. Built Environ.*, 24 (3) (2009), pp. 227-247
- Atkinson, R., Blandy, S., Flint, J., & Lister, D. (2003). *Gated communities in England: Final report of the gated communities in England new horizons project*. Glasgow: University of Glasgow, Department of Urban Studies.
- Bjarnason, S.J. (2000) "Law & Order: *Gated Communities and Social Interaction in Dana Point, California*." Department of Geography and the Graduate School of the University of Dregon. Degree of Doctor Philosophy
- Blakely, E. J., & Snyder, M. G. (1997). *Divided We Fall: Gated and Walled Communities in the United States. Architecture of Fear*. New York: Princeton Architectural Press.
- Blakely, E.J., and Snyder, M.G. (1998). "Separate places: Crime and security in gated communities." In: M. Felson and R.B. Peiser (eds.). *Reducing crime through real Estate development and management*, pp. 53-70. Washington, D.C.: Urban Land
- Blandy, S dan Lister, D (2005). Gated communities: (Ne)gating community development?“, *Housing Studies*, vol.20, no.2, Maret, pp.287-301.
- Borsdorf, A., & Hidalgo, R. (2008). New dimensions of social exclusion in Latin America: From gated communities to gated cities, the case of Santiago de Chile. *Land Use Policy*, 25(2), 153-160.
- Chua Y.P. (2006). *Kaedah dan Statistik Penyelidikan: Kaedah Penyelidikan*. Malaysia: McGraw-Hill.
- Csefalvay, Z. (2011) Gated communities for security or prestige? A public choice approach and the case of Budapest. *International Journal of Urban and Regional Research*, 35(4), 735-752.
- Dinzey-Flores, Z. Z. (2013). Gated Communities for the Rich and the Poor. *Contexts*, 12(4), 24-29.
- Fernández-Mayoralas, G., Rodríguez-Rodríguez, V., & Rojo-Abuín, J. M. (2007). The environments of ageing in the context of the global quality of life among older people living in family housing. In *Quality of life in old age* (pp. 123-150). Springer, Dordrecht.
- Forrest, R. & Kearns, A. 2001. Social Cohesion, Social Capital and the Neighbourhood. *Urban Studies* 38(12): 2125–2143
- Garcia-Ellin, J. C. (2009). Gated communities and housing projects: the control of public space in San Juan. *southeastern geographer*, 49(4), 354-375.
- Genis, S. (2004) Reimagining Istanbul: globalization and urban change. Unpublished PhD thesis, University of Illinois at UrbanaChampaign.
- Gülümser A A, (2005), A New Trend in Urbanization: Gated Communities in Istanbul unpublished Master Thesis Supervised by Assoc. Prof. Dr. Tüzün Baycan Levent, Institute of Technology and Science, Istanbul Technical University.
- Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Persekutuan (2010), <https://www.planmalaysia.gov.my/>

- Jabatan Perangkaan Malaysia (2018, December 28). Statistik Jenayah, Malaysia, 2018. *Statistik Jenayah, Malaysia, 2018*. Retrieved from April 20, 2020, from <https://www.dosm.gov.my/v1/index.php?r=column/pdfPrev&id=c2Qz bXRSQz Y3dlpMM3JoYmtlNmpZz09>
- Kanan, J. W., & Pruitt, M. V. (2002). Modeling fear of crime and perceived victimization risk: The (In)Significance of Neighborhood Integration. *Journal Sociological Inquiry*, 72(4), 527-548.
- Keller, S. (1986). *The urban neighbourhood*. A sociological perspective. New York: Random House.
- Kenna, T.E. and Dunn, K.M. (2009), "The virtuous discourses of private communities", *Geography Compass*, Vol. 3 No. 2, pp. 797-816.
- Landman K, (2000), "Gated Communities and Urban Sustainability: Taking a Closer Look at the Future", paper presented at Strategies for a Sustainable Built Environment, Pretoria.
- Le Goix, R., & Vesselinov, E. (2013). Gated communities and house prices: Suburban change in southern California, 1980–2008. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(6), 2129-2151.
- Lim (2003). Gated communities and guarded neighbourhood-An Overview. http://www.estate123.com/residence/reviews/articles/article_review_detail.aspx
- Mak.K.W. (2004). "Debate Continues on Gated Community." *The Star*, 28 Ogos 2004
- Morshidi Sirat (2004). "Study Needed to Understand Gated Trend." *The Star*, 23 Ogos 2004
- Osman, M. M., Rabe, N. S., & Bachok, S. (2011). An investigation of factors influencing communities decision to reside in gated development in Kuala Lumpur and Selangor. In *11th International Congress of Asian Planning Schools Association (APSA, 2011)*. p1-12.
- Polanska, D.V., (2010). *Gated Communities And The Construction Of Social Class Markets In Postsocialist Societies: The Case of Poland*, Sage Publications, <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/1206331210374140>
- Roitman, S. (2005) 'Who Segregates Whom? The Analysis of a Gated Community in Mendoza, Argentina', *Housing Studies*, 20(2), pp. 303-321.
- Rosen, G. and Eran, R. (2009). 'Governance in a Neo-liberal Era: The Rise of Gated Communities in Israel: Reflections on Changing Urban Governance in a Neo-liberal Era.' *Urban Studies* 46(8): 1702–22.
- Sethia, L. (2003). "Behind the Gates- Life, Security, and the Pursuit of Happiness in Fortress America", New York: Routledge
- Sidal, A., & Kang, O.S. (2016). Social welfare in urban life: Controlled neighborhood perspective. *SARJANA*, 31(1), 55-69.
- Sidhu, A. S. (2005). The rise of crime in Malaysia: An academic and statistical analysis. *Journal of the Kuala Lumpur Royal Malaysia Police College*, 4, 1-28.
- Tan, T.-H. (2011). Neighborhood preferences of house buyers: the case of Klang valley, Malaysia. *International Journal of Housing Market and Analysis*, 4(1), 58-69.
- Tan, T. H. (2016). Residential satisfaction in gated communities. *Property Management*.
- Tedong, P. A., Grant, J. L., & Abd Aziz, W. N. A. W. (2014). *The social and spatial implications of community action to enclose space: Guarded neighbourhoods in Selangor, Malaysia*. *Cities*, 41(PA), 30–37. Retrieved from <https://doi.org/10.1016/j.cities.2014.05.003>
- The Federal Town and Country Planning Development (2010), *Planning Guideline: Gated Community and Guarded Neighbourhood*, Ministry of Housing and Local Government, Kuala Lumpur
- Town And Country Planning Act (1976). *Laws Of Malaysia*. Pahang: Town and Country Planning Act 1976 (Act 172) Malaysia.
- Wang, Y P and Murie, A (1999). *Commercial housing development in urban China*, *Urban Studies*, 36(9), pp. 1475- 1494.
- Webster, C (2002), *Property rights and the public realm: gates, green belts, and gemeinschaft*, More appendices can be added as deemed necessary.