

**PEMBANGUNAN PERUMAHAN ISKANDAR MALAYSIA DAN
FAEDAHNYA KEPADA RAKYAT TEMPATAN**

FAZLEEN BINTI FAIZAL

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

ABSTRAK

Iskandar Malaysia telah wartakan bakal menjadi sebuah bandar futuristik. Di dada-dada akhbar terpampang pelbagai cerita, berita mengenai perancangan yang bakal dilaksanakan. Kebanyakan berita yang disampaikan adalah mengenai projek-projek mega dan projek-projek untuk rakyat. Iskandar Malaysia yang meliputi kawasan seluas 2,216.3 bakal mengudang pelbagai jenis pelaburan dan pembangunan. Pelbagai jenis pembangunan yang telah dan akan dibangunkan di sana. Di antara pembangunan yang penting dan sedang dijalankan di Nusajaya adalah pembangunan perumahan. Kajian ini mengfokuskan tentang polisi dan strategi pembangunan fizikal di Nusajaya, pembangunan perumahan dan perancangan pembangunan Iskandar Malaysia untuk rakyat tempatan. Kajian ini juga melibatkan tujuh daripada sepuluh strategi pembangunan fizikal yang menjadi pemangkin kepada pembangunan di Iskandar Malaysia. Bagi penulisan kajian, data diperolehi daripada rujukan berasaskan sumber sekunder dan sumber primer yang diperolehi melalui mengedarkan borang soal selidik dan temubual bersama pegawai-pegawai di IRDA, JPBD, UEM Land dan UPEN. Penemuan kajian mendapati bahawa terdapat kebaikan dan keburukan hasil pembangunan perumahan di Nusajaya terutamanya dari sudut penglibatan rakyat tempatan. Walaubagaimanapun, kajian hanya tertumpu kepada pembangunan perumahan di Nusajaya sahaja. Oleh itu, penulis telah mencadangkan kajian lanjutan mengenai pembangunan Iskandar Malaysia dari aspek pelaburan.

ABSTRACT

Iskandar Malaysia will become a futuristic town. In newspaper front page spread out various stories, such as news on planning would be exercised. Most of the news delivered is about mega projects and development projects for local people. Iskandar Malaysia which covered area of 2,216.3 will have various types of investment and development. There is various kind of development that had and shall be developed in Iskandar Malaysia. This study focus of physical development policy and strategy in Nusajaya, housing development and Iskandar's development planning Malaysia for local people. This study also involves seven physical development strategies which became catalyst to development in Iskandar Malaysia. For writing study, data achieved of reference based on primary and secondary source and source obtained through distribute questionnaire and interview with officers in IRDA, JPBD, UEM LAND and UPEN. Study found that there is pro and cons in housing development at Nusajaya are mainly from involvement of local people. However, study just focus to housing development in Nusajaya only. As such, writer has proposed on development follow-up study Iskandar Malaysia from investment aspects.

SENARAI KANDUNGAN

PENGESAHAN	i
PENGAKUAN	ii
DEDIKASI	iii
PENGHARGAAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
SENARAI KANDUNGAN	vii
SENARAI JADUAL	xii
SENARAI RAJAH	xiv
SENARAI SINGKATAN	xv
SENARAI LAMPIRAN	xvii

BAB I PENDAHULUAN

1.1	Pengenalan	1
1.2	Penyataan Masalah	8
1.3	Matlamat Kajian	10
1.4	Objektif Kajian	10
1.5	Skop Kajian	11
1.6	Kepentingan Kajian	11
1.7	Metodologi Kajian	12
	1.7.1 Peringkat Awalan	12
	1.7.2 Peringkat Pengumpulan Data	12

		10
	1.7.3 Peringkat Analisis dan Penemuan Kajian	13
	1.7.4 Peringkat Cadangan dan Kesimpulan	13
1.8	Susunatur Bab	13

BAB II INDUSTRI PERUMAHAN DI MALAYSIA

2.1	Pengenalan	17
2.2	Perumahan Di Malaysia	18
	2.2.1 Definisi Rumah Dan Perumahan	18
	2.2.2 Elemen-Elemen Dalam Kawasan Perumahan	23
2.3	Polisi, Prinsip dan Falsafah Perancangan Dalam Pembangunan Perumahan Di Malaysia	23
	2.3.1 Doktrin Perancangan dan Pembangunan Sejagat (DPSS)	26
	2.3.1.1 Hubungan Manusia Dengan Pencipta	26
	2.3.1.2 Hubungan Manusia Dengan Manusia	27
	2.3.1.3 Hubungan Manusia dengan Alam Sekitar	27
	2.3.2 Industri Perumahan Di Luar Negara	33
2.4	Parameter Perancangan dalam Pembangunan Perumahan	34
2.5	Kategori Dan Pola Perumahan Di Malaysia	37
2.6	Jenis-Jenis Perumahan	39
2.7	Konsep-Konsep Perumahan	40
2.8	Kesimpulan	42

BAB III PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI ISKANDAR MALAYSIA

3.1	Pengenalan	44
3.2	Strategi Pembangunan Fizikal Iskandar Malaysia	47
	3.2.1 Memastikan pembangunan seimbang di dalam IM	47
	3.2.2 Melindungi dan memulihara sumber semulajadi	48

3.2.3	Menumpukan pembangunan di kawasan sedia ada infrastruktur	49
3.2.4	Menggalakkan pembangunan ‘in-fill’ dan pembangunan semula	50
3.2.5	Mempertingkatkan akses dengan memperbaiki hubungan jalan serta menyediakan pengangkutan awam alternatif	50
3.2.6	Menggalakkan inisiatif ekonomi utama	51
3.2.7	Merancang infrastruktur dan utiliti yang inovatif dan lestari	52
3.2.8	Mempromosi Komuniti Terancang dan kejiranan Bermutu	52
3.3	Perumahan Di Iskandar Malaysia	53
3.4	Perancangan Pembangunan Di Iskandar Malaysia Untuk Rakyat Tempatan	60
3.4.1	Perumahan Untuk Penduduk Tinggal Sementara	61
3.4.2	Perumahan untuk Kumpulan Berkeperluan Khas	61
3.4.3	Penglibatan dan Faedah Kepada Masyarakat	62
	3.4.3.1 Program Pembangunan Sosial	63
	3.4.3.2 Komitmen Kerajaan Terhadap Pembangunan Iskandar Malaysia.	64
	3.4.3.3 Penglibatan Agensi	65
3.6	Kesimpulan	68

BAB IV ANALISIS KAJIAN

4.1	Pengenalan	69
4.2	Kaedah Pengumpulan Data	70
4.3	Kaedah Penganalisaan Data	73
4.4	Hasil Analisis	73
4.5	Strategi Pembangunan Fizikal di Iskandar Malaysia Dan Perkaitannya Dengan Perumahan	74

		12
4.5.1	Melindungi Dan Memulihara Sumber Semulajadi	75
4.5.2	Menumpukan Pembangunan Di Kawasan Sedia Ada Infrastruktur	77
4.5.3	Mengalakkan Pembangunan ' <i>In-Fill</i> '	79
4.5.4	Meningkatkan Akses Hubungan Jalan Dan Pengangkutan Awam	79
4.5.5	Menggalakkan Inisiatif Ekonomi Utama	80
4.5.6	Merancang Infrastruktur Dan Utuliti Yang Inovatif Dan Lestari	81
4.5.7	Komuniti Terancang Yang Akan Menghasilkan Kejiranan Bermutu	82
4.6	Perumahan Di Iskandar Malaysia	85
4.7	Pembangunan Perumahan Di Nusajaya Dari Sudut Positif Dan Negatif	87
4.8	Kesimpulan	91

BAB V CADANGAN DAN KESIMPULAN

5.1	Pengenalan	92
5.2	Penemuan Kajian	93
5.2.1	Strategi Pembangunan Fizikal di Iskandar Malaysia Dan Perkaitannya Dengan Perumahan	94
5.2.2	Melindungi Dan Memulihara Sumber Semulajadi	94
5.2.3	Menumpukan Pembangunan Di Kawasan Sedia Ada Infrastruktur	95
5.2.4	Mengalakkan Pembangunan ' <i>In-Fill</i> '	95
5.2.5	Meningkatkan Akses Hubungan Jalan Dan Pengangkutan Awam	96
5.2.6	Menggalakkan Inisiatif Ekonomi Utama	97
5.2.7	Merancang Infrastruktur Dan Utuliti Yang Inovatif Dan Lestari	98

	5.2.8 Komuniti Terancang Yang Akan Menghasilkan Kejiranan Bermutu	98
5.3	Perumahan Di Iskandar Malaysia	100
5.4	Pembangunan Perumahan Di Nusajaya Dari Sudut Positif Dan Negatif	101
5.5	Masalah Ketika Menjalankan Kajian	103
5.6	Cadangan Kajian Lanjutan	104
5.7	Kesimpulan	105

BIBLIOGRAFI

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Lima koridor pembangunan telah dilancarkan bagi merancakkan lagi pembangunan ekonomi negara oleh mantan Perdana Menteri Malaysia iaitu Tun Abdullah Ahmad Badawi. Menurut sumber akhbar Utusan Malaysia bertarikh 12 Februari 2008, jumlah keseluruhan pelaburan di koridor-koridor pembangunan yang bakal melonjakkan ekonomi negara itu adalah bernilai RM1,074 bilion.

Projek pembangunan koridor pertama negara secara rasminya dilancarkan pada 4 November 2006 bagi mengubah sebuah kawasan seluas 2 1/2 kali Singapura di selatan Johor kepada sebuah bandar raya metropolis (Utusan Malaysia, 12 Februari 2008).

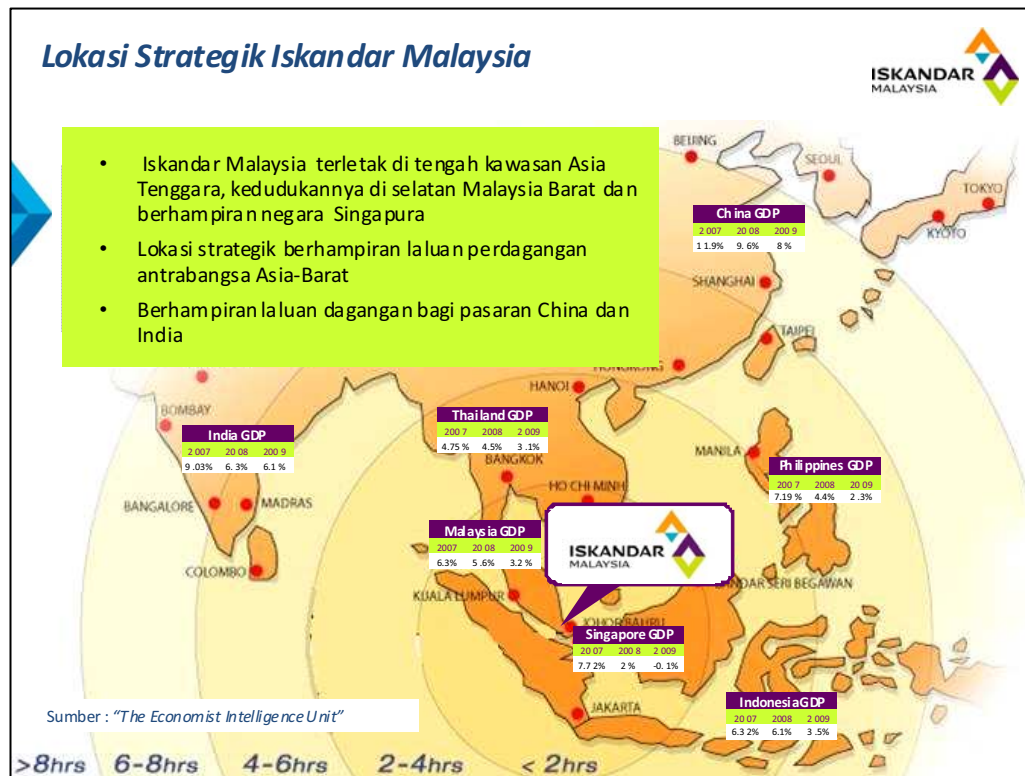
Iskandar Malaysia, dahulunya Wilayah Pembangunan Iskandar (*Iskandar Development Region*) merupakan koridor pembangunan yang dilaksanakan di bahagian selatan Johor. Koridor ini juga dikenali sebagai *South Johor Economic Region (SJER)* atau Pembangunan Wilayah Ekonomi Selatan Johor. Koridor ini diumumkan oleh mantan Perdana Menteri Malaysia Dato' Seri Abdullah Ahmad Badawi pada 30 Julai 2006. Koridor ini telah bertukar nama kepada Wilayah

Pembangunan Iskandar (WPI) pada 4 November 2006 bersempena nama Sultan Johor, Sultan Iskandar ibni Almarhum Sultan Ismail. Namanya ditukar lagi menjadi Iskandar Malaysia pada 11 April 2008.

Tempoh pembangunan kawasan ini adalah sehingga tahun 2025 dan memerlukan kos lebih RM47 bilion untuk menjana pertumbuhan ekonomi sebanyak lapan peratus dalam tempoh lima tahun yang pertama.

Iskandar Malaysia juga akan menjadi sebuah pusat pertumbuhan yang terbesar di rantau ini. Apabila ia siap kelak, keseluruhan kawasan pembangunan dikatakan menyamai dua setengah kali ganda keluasan Singapura. Khazanah Nasional Berhad akan memainkan peranan utama dalam merealisasikan wawasan itu. Ini adalah kerana kedudukan lokasi strategik Iskandar Malaysia yang terletak di tengah kawasan Asia Tenggara, kedudukannya di Selatan Semenanjung Malaysia dan berhampiran dengan Singapura. Iskandar Malaysia juga terletak berhampiran dengan laluan perdagangan antarabangsa Asia-Barat serta berhampiran juga dengan laluan dagangan bagi pasaran China dan India. Ini boleh dilihat dengan lebih jelas lagi dengan Rajah 1.1.

Kewujudan wilayah pertumbuhan seluas 2,217 kilometer persegi itu diyakini mampu menarik firma besar bertaraf antarabangsa menjalankan perniagaan di situ. Pembangunan itu merangkumi lokasi segi tiga di antara Lapangan Terbang Antarabangsa Senai di utara, Pelabuhan Tanjung Pelepas (PTP) di barat daya dan Pelabuhan Pasir Gudang (PPG) di tenggara.

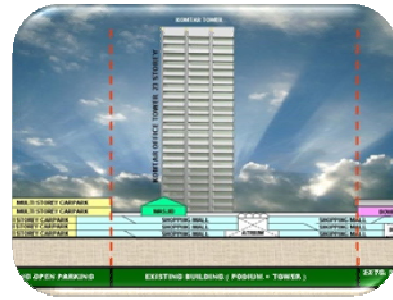


Rajah 1.1 : Lokasi Strategik Iskandar Malaysia

Berdasarkan pelan pembangunannya, dalam tempoh 10 hingga 15 tahun akan datang, kawasan pertumbuhan ekonomi itu dijangka begitu pesat melalui kepelbagaian bidang. Keunikan Iskandar Malaysia juga dilihat berdasarkan pembangunan sedia ada seperti pembangunan bandar pesisir pantai Teluk Danga, Bandar Nusajaya, kawasan perindustrian Pasir Gudang dan Kompleks Kastam, Kuarantin dan Imigresen (CIQ) dengan projek-projek pembangunan yang baru. Projek Pembangunan Nusajaya, sebuah bandar bertaraf dunia terbesar di Asia Tenggara juga termasuk dalam wilayah pembangunan ini. Rajah 1.2 hingga 1.5 menunjukkan Kompleks Kastam, Kuarantin dan Imigresen (CIQ) dan Komtar di Johor Bahru, hotel Tune dan Promenade di Danga Bay.



Rajah 1.2: Gerbang Perdana/JKR - CIQ



Rajah 1.3: Menaik taraf KOMTAR
Johor Corp. - RM55mil



Rajah 1.4: Danga Bay -Tune Hotels



Rajah 1.5: Promenade - Danga Bay

Bernama 11 April 2008 melaporkan bahawa Mantan Perdana Menteri, Tun Abdullah Ahmad Badawi mengumumkan peruntukan sebanyak RM200 juta bagi projek perumahan di Wilayah Pembangunan Iskandar yang kini telah dijenamakan semula sebagai Iskandar Malaysia. Projek bagi memenuhi keperluan sosial di Iskandar Malaysia itu dirancang dilancarkan pada pertengahan Rancangan Malaysia Kesembilan (RMK-9). Beliau yang juga pengerusi bersama Pihak Berkuasa Wilayah Pembangunan Iskandar (IRDA) ada menyatakan bahawa:

“Lembaga telah membuat keputusan mengenai perubahan (keluasan) itu bagi menyediakan perumahan yang lebih bermutu dan selesa berpadanan dengan pembangunan di Iskandar Malaysia kelak dimana fasa pertama projek itu membabitkan pembinaan 2,000 unit rumah dengan keluasan

minimum 78.97-83.61 meter persegi bagi setiap unit berbanding keluasan asal yang hanya 60.39 meter persegi”

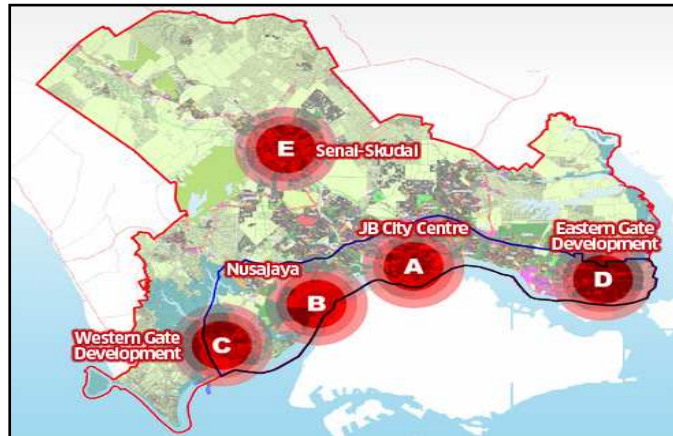
(Tun Abdullah Ahmad Badawi)

Pihak Berkuasa Wilayah Pembangunan Iskandar (IRDA) akan memohon peruntukan yang lebih besar untuk tujuan pembangunan infrastruktur di bawah Rancangan Malaysia Kesepuluh (RMK-10). IRDA sudahpun mengemukakan cadangan awal projek-projek pembangunan untuk RMK-10 termasuk projek sambungan kerja-kerja menaik taraf jalan raya, pembersihan sungai dan pembinaan perumahan awam Iskandar Malaysia (19 Februari 2009, MedCom.my/berita). Jadual 1.1 menunjukkan penggunaan tanah yang digunakan di Iskandar Malaysia.

Jadual 1.1: Penggunaan tanah yang digunakan (Sumber IRDA)

Land	Use	
	Hectares	%
Development Area		
Villages	2,952.92	1.44
Planned Housing Area	6,771.93	3.30

Tinjauan bagi pasaran hartanah di Johor bakal menyaksikan perubahan besar dengan bermulanya beberapa projek besar di Iskandar Malaysia (IM) dalam tempoh antara tiga hingga lima tahun akan datang. Tidak kurang 25 pemaju hartanah utama sudah mengemukakan cadangan untuk memajukan projek perumahan, komersial serta pembangunan bercampur.



Rajah 1.6: Wilayah Pembangunan Iskandar Malaysia
(Sumber : IRDA)

Jadual 1.2: Kawasan Zon Pembangunan Ekonomi
Utama

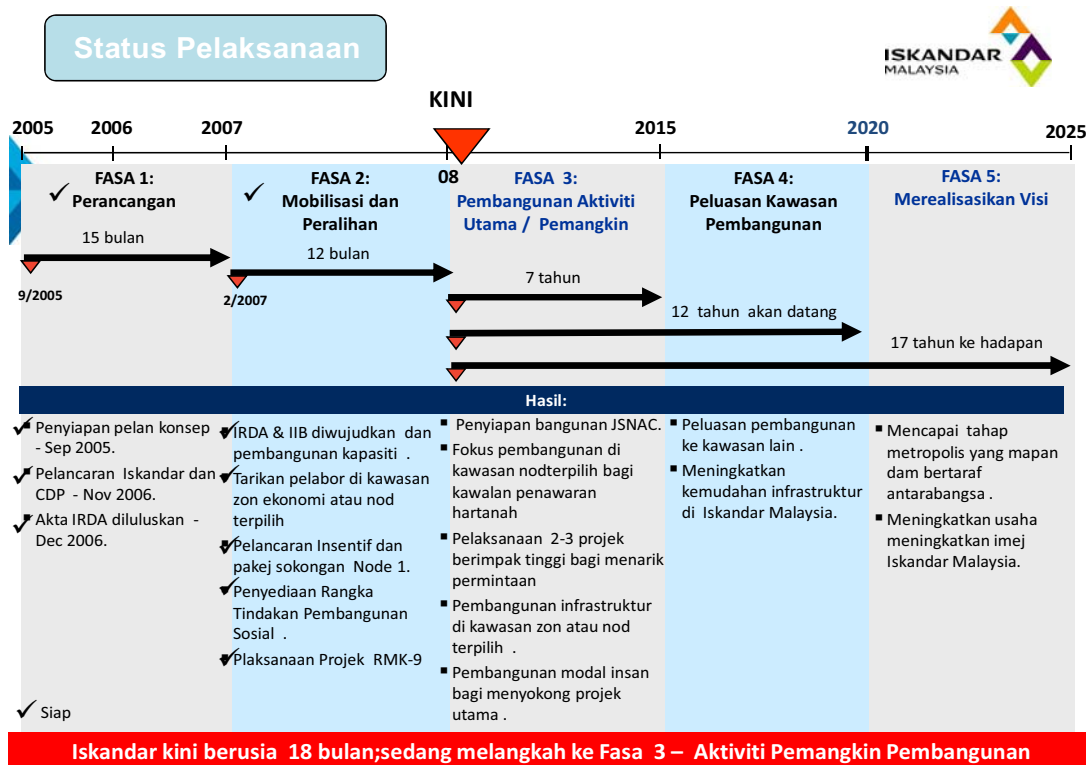
5 kawasan Zon Pembangunan Ekonomi Utama

ISKANDAR	
ZON A	ZON PEMBANGUNAN EKONOMI A (PUSAT BANDAR JB) <ul style="list-style-type: none"> • Pusat Kewangan • Pembangunan Danga Bay • "Integrated Waterfront City" • Menaiktaraf Pusat Bandar • Pemb. Bercampur Tebrau • Plentong • Lebuhraya
ZON B	ZON PEMBANGUNAN EKONOMI B (NUSAJAYA) <ul style="list-style-type: none"> • Pusat Pentadbiran Johor • Taman Universiti • Hub Perkhidmatan Kesihatan • Destinasi Resort Antarabangsa • Kluster Logistik Industri
ZON C	ZON PEMBANGUNAN EKONOMI C (PTP) <ul style="list-style-type: none"> • Pelabuhan Tanjung Pelepas • Zon Perdagangan Bebas • Laluan Link Kedua • Taman Warisan RAMSAR • Tanjung Piai
ZON D	ZON PEMBANGUNAN EKONOMI D (PASIR GUDANG) <ul style="list-style-type: none"> • Taman Industri Tanjung Langsat • Pelabuhan Pasir Gudang • Pelabuhan Tanjung Langsat
ZON E	ZON PEMBANGUNAN EKONOMI E (SENAI – SKUDAI) <ul style="list-style-type: none"> • Lapangan Terbang Antarabangsa Senai • Hub Kargo Senai • Pusat Multimodal Senai • "Skudai Knowledge Hub" • Taman Teknologi Tinggi (Hi-Tech Park)

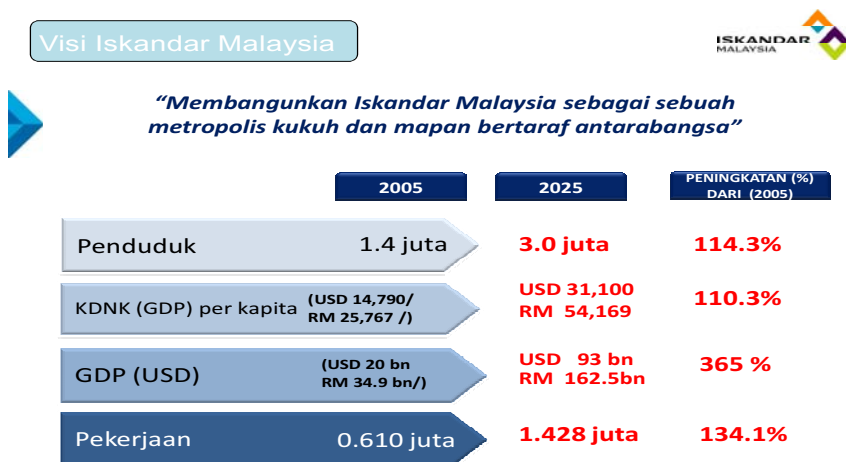
(Sumber: IRDA)

Sektor pembinaan mencatat kemajuan dengan pengecutan lebih rendah 0.5 peratus pada 2006 berbanding negatif 1.6 peratus pada 2005, disebabkan oleh peningkatan aktiviti kejuruteraan awam di bawah Rancangan Malaysia Kesembilan

(RM9) dan projek infrastruktur yang sedang dijalankan. Sektor kediaman dan bukan kediaman terus menyokong industri pembinaan walaupun menurun di samping peningkatan kos bahan binaan dan pengangkutan (Pasaran Harta Tanah Malaysia, JPPH, 2006).



Rajah 1.7: Status Pelaksanaan Pembangunan Di Iskandar Malaysia



Rajah1.8: Visi Iskandar Malaysi

(Sumber: IRDA)

1.2 **Penyataan Masalah**

Rancangan Malaysia Kesembilan (2006-2010) menekankan semula syor bagi pembangunan wilayah yang seimbang, dengan pembangunan digerakkan oleh pusat pertumbuhan setiap negeri masing-masing serta kawasan rentas-sempadan. Khususnya, Rancangan Malaysia Kesembilan mengenal pasti Iskandar Malaysia sebagai kawasan tumpuan bagi pembangunan di kawasan selatan Semenanjung Malaysia dan sebagai salah satu pembangunan pemangkin dan impak tinggi utama di bawah rancangan tersebut.

Semasa menyediakan CDP, penekanan khusus diberikan demi memastikan strategi dan inisiatif adalah sejajar dengan lima teras Rancangan Malaysia Kesembilan iaitu:-

- i. Meningkatkan nilai pengeluaran Ekonomi Johor dengan memanfaatkan kelebihan semulajadi kawasan.
- ii. Pembangunan modal insan
- iii. Pembangunan seimbang dengan mengambilkira kawasan luar bandar agar menerima manfaat bersama
- iv. Meningkatkan Kualiti Hidup menerusi komponen prasarana kehidupan yang berkualiti yang merangkumi kemudahan sistem pengangkutan, kemudahan perumahan serta riadah
- v. Tumpuan kepada pelaksanaan yang baik

Teras ketiga dan keempat iaitu Pembangunan seimbang dengan mengambilkira kawasan luar bandar agar menerima manfaat bersama dan Meningkatkan Kualiti Hidup menerusi komponen prasarana kehidupan yang berkualiti yang merangkumi kemudahan sistem pengangkutan, kemudahan perumahan serta riadah adalah merupakan teras yang berkaitan dengan industri perumahan di Iskandar Malaysia di mana ia menekankan pembangunan perumahan secara mampan.

Pembangunan secara mampan bermaksud pembangunan yang menekankan pembangunan komuniti dan sosial, pembangunan ekonomi dan perlindungan alam sekitar. Selain itu, pembangunan lestari harus memfokuskan tentang menyediakan perumahan, kemudahan asas dan awam bukan sahaja mencukupi malah ianya boleh meningkatkan kualiti hidup dan kesejahteraan masyarakat. Kesejahteraan penghuni kediaman di dalam sesebuah kawasan perumahan ini adalah merupakan kualiti kehidupan (*Quality Of Life*) secara total yang hendak dicapai oleh sesebuah komuniti, berteraskan kepada tiga (3) aspek utama iaitu keselamatan (*safety*), kesihatan (*health*) dan keselesaan (*comfort*).

Dalam konteks mencapai pembangunan perumahan bandar mampan, di antara faktor utama dalam memberi impak kepada kemampanan adalah penempatan manusia. Seperti yang dapat kita lihat, pembangunan perumahan di Nusajaya adalah merupakan pembangunan perumahan yang berkonsepkan perumahan mewah dan berprestij.

Apabila perumahan yang dibina adalah perumahan yang mewah dan berprestij, harga bagi seunit rumah yang telah siap dibina pastinya akan mencapai melebihi setengah juta ringgit malaysia bagi setiap unit. Selain harga pembelian rumah yang amat mahal, perumahan mewah yang juga mengamalkan konsep perumahan berpagar ini akan menelan perbelanjaan bulanan bagi kos penyelenggaraan juga agak mahal. Secara kesimpulannya, hanya mereka yang berkemampuan sahaja yang boleh membeli dan tinggal di kawasan perumahan seperti itu.

Isu ini timbul kerana kawasan Nusajaya merupakan kawasan pusat pentadbiran utama Iskandar Malaysia. Di kawasan Nusajaya inilah terdapatnya pelbagai agensi-agensi kerajaan yang utama seperti Unit Perancang Ekonomi Negari (UPEN), Pejabat Menteri Besar, *Johor State New Administrative Centre* (JSNAC) dan pelbagai lagi.

Pekerja-pekerja yang bekerja di pejabat-pejabat tersebut merupakan golongan yang sederhana dan tidak mampu untuk memiliki rumah di kawasan Nusajaya. Hanya segelintir sahaja yang mampu untuk membeli rumah di kawasan terbabit. Bagi mereka yang tidak berkemampuan, mereka hanya mampu membeli

rumah di luar Nusajaya seperti Bukit Indah, Taman Nusantara dan taman-taman yang lain yang berada di luar kawasan Nusajaya.

1.3 Matlamat Kajian

Matlamat kajian adalah untuk mengkaji perancangan pembangunan perumahan Iskandar Malaysia supaya rakyat tempatan mendapat faedah daripadanya.

1.4 Objektif Kajian

Dalam menjalankan kajian ini agar berjalan dengan lebih terancang, terdapat beberapa objektif telah ditentukan agar hasil kajian dapat ditentukan dan dilihat dengan lebih jelas. Untuk memenuhi keperluan kajian, terdapat tiga objektif kajian yang telah ditetapkan sebagai panduan semasa kajian. Objektif kajian ini adalah:-

- a) Mengkaji polisi dan strategi pembangunan fizikal di Iskandar Malaysia
- b) Mengkaji pembangunan perumahan di Iskandar Malaysia.
- c) Mengenalpasti perancangan pembangunan Iskandar Malaysia untuk rakyat tempatan.

1.5 Skop Kajian

Skop bagi kajian ini adalah merupakan batasan kajian dimana bidang kajian ini adalah mengkaji strategi pembangunan fizikal Iskandar Malaysia serta pembangunan perumahan di Nusajaya dan faedahnya kepada masyarakat.

Skop bagi kawasan kajian pula adalah meliputi kawasan di Nusajaya dan Iskandar Malaysia

1.6 Kepentingan Kajian

Hasil kajian ini adalah untuk memberi gambaran yang jelas tentang perancangan pembangunan perumahan di Iskandar Malaysia. Terdapat beberapa kepentingan kajian yang akan diperoleh hasil daripada kajian ini. Kepentingan kajian adalah:-

- a) Kepentingan kajian kepada rakyat dimana hasil kajian ini dapat dijadikan sebagai panduan kepada rakyat tentang peluang-peluang yang disediakan dalam pembangunan koridor Iskandar Malaysia kepada rakyat tempatan.
- b) Kepentingan kajian kepada kerajaan dimana hasil kajian ini dapat membantu kerajaan mengetengahkan perancangan pembangunan yang disediakan untuk rakyat tempatan.
- c) Hasil kajian ini juga boleh dijadikan sebagai panduan kepada kajian-kajian lanjutan mengenai pembangunan koridor Iskandar Malaysia.

1.7 Metodologi Kajian

Daripada penelitian yang dibuat, penulis telah menggariskan beberapa peringkat kajian. Peringkat-peringkat tersebut adalah penting untuk diikuti bagi mendapatkan hasil kajian yang baik serta mengikut tempoh yang telah ditetapkan secara teratur dan berkesan. Secara keseluruhannya, terdapat empat peringkat dalam melaksanakan kajian ini. Metodologi kajian dijelaskan juga dalam Rajah 1.1.

1.7.1 Peringkat Awalan

Pada peringkat kajian awalan ini, penulis telah berusaha untuk mencari data-data yang boleh membangkitkan isu atau masalah untuk dibuat kajian. Data-data diperolehi melalui pembacaan pelbagai jenis sumber sama ada buku-buku, majalah, risalah laporan-laporan tahunan dan sebagainya. Dengan menggunakan data-data ini, telah membentuk satu tajuk, matlamat, objektif, dan kepentingan yang boleh diperolehi hasil daripada penulisan kajian ini.

1.7.2 Peringkat Pengumpulan Data

Kajian ilmiah merupakan peringkat yang agak penting dalam kajian ini. Peringkat ini, data-data yang berkaitan menjadi punca wujudnya isu-isu dan masalah yang dikumpul sehingga terbentuknya definisi, perancangan pembangunan koridor Iskandar Malaysia dan peluangnya kepada rakyat tempatan.

Pada peringkat ini, maklumat yang diperlukan adalah dalam bentuk data premier dan data sekunder. Data ini menjadi asas utama dalam melakukan kajian. Data premier diperolehi daripada temubual yang akan dijalankan di SUK negeri Johor, JPBD, JPPH dan pemaju-pemaju perumahan iaitu UEM Land Sdn Bhd dan Gamuda Land Sdn Bhd. Manakala data sekunder pula diperolehi daripada

pembacaan buku-buku, laporan-laporan dan majalah yang berkaitan serta melalui pencarian maklumat menerusi internet.

1.7.3 Peringkat Analisis dan Penemuan Kajian

Setelah data primer diperolehi, peringkat analisis dijalankan. Pada peringkat ini, data yang dikumpul hasil daripada temubual, pembacaan dan pencarian di internet akan diolah dan dianalisis secara diskriptif berdasarkan kaedah kualitatif yang juga ditunjukkan dalam bentuk jadual. Kaedah ini dapat memberikan gambaran yang lebih jelas dan terperinci berhubung dengan pembangunan di Iskandar Malaysia. Penganalisan bertujuan untuk mencapai objektif kajian.

1.7.4 Peringkat Cadangan dan Kesimpulan

Pada peringkat akhir ini, cadangan-cadangan yang difikirkan berguna dan mampu untuk dijadikan panduan kepada rakyat dan juga kerajaan dalam melihat pembangunan di koridor Iskandar Malaysia.

Carta alir pada rajah 1.12 menunjukkan dengan lebih ringkas mengenai perjalanan pelaksanaan kajian ini:

1.8 Susunatur Bab

Secara keseluruhannya penulis akan membahagikan kajian kepada lima bab bagi memberi kefahaman yang jelas kepada pembaca yang akan diperincikan setiap kandungannya mengikut urutan bab yang telah dibuat.

Bab Satu

Bab satu merupakan bab pengenalan di mana akan membincangkan tentang isu dan masalah, persoalan kajian, matlamat dan objektif kajian, skop kajian, kepentingan hasil kajian dan pendekatan yang akan digunakan di dalam kajian. Apabila semua ini siap di rangka, ia akan dapat memberi panduan kepada penulis agar dapat menjalankan kajian dengan lebih teratur dan bersistematik.

Bab Dua

Bab kajian ini lebih menjurus kepada kajian teoritikal dan literatur. Bab ini akan di mula dengan pengenalan secara keseluruhan mengenai perumahan di Malaysia, takrif, polisi, prinsip dan falsafah, kategori dan pola, jenis-jenis serta konsep-konsep perumahan di Malaysia. Di dalam bab ini juga penulis ada mengambilkira prinsip asas doktrin perancangan dan pembangunan sejagat (DPPS).

Bab Tiga

Bab tiga akan menjelaskan tentang Strategi Pembangunan Fizikal di Iskandar Malaysia yang mana penulis akan menjuruskan lagi kajian pada perumahan di Iskandar Malaysia. bagi mendapatkan hasil kajian yang lebih kursus, kajian memilih hanya satu kawasan kajian iaitu di kawasan Nusajaya. kajian diteruskan dengan mengkaji perancangan pembangunan di Iskandar Malaysia untuk rakyat tempatan yang mana juga diskopkan pada kawasan yang sama iaitu kawasan Nusajaya.

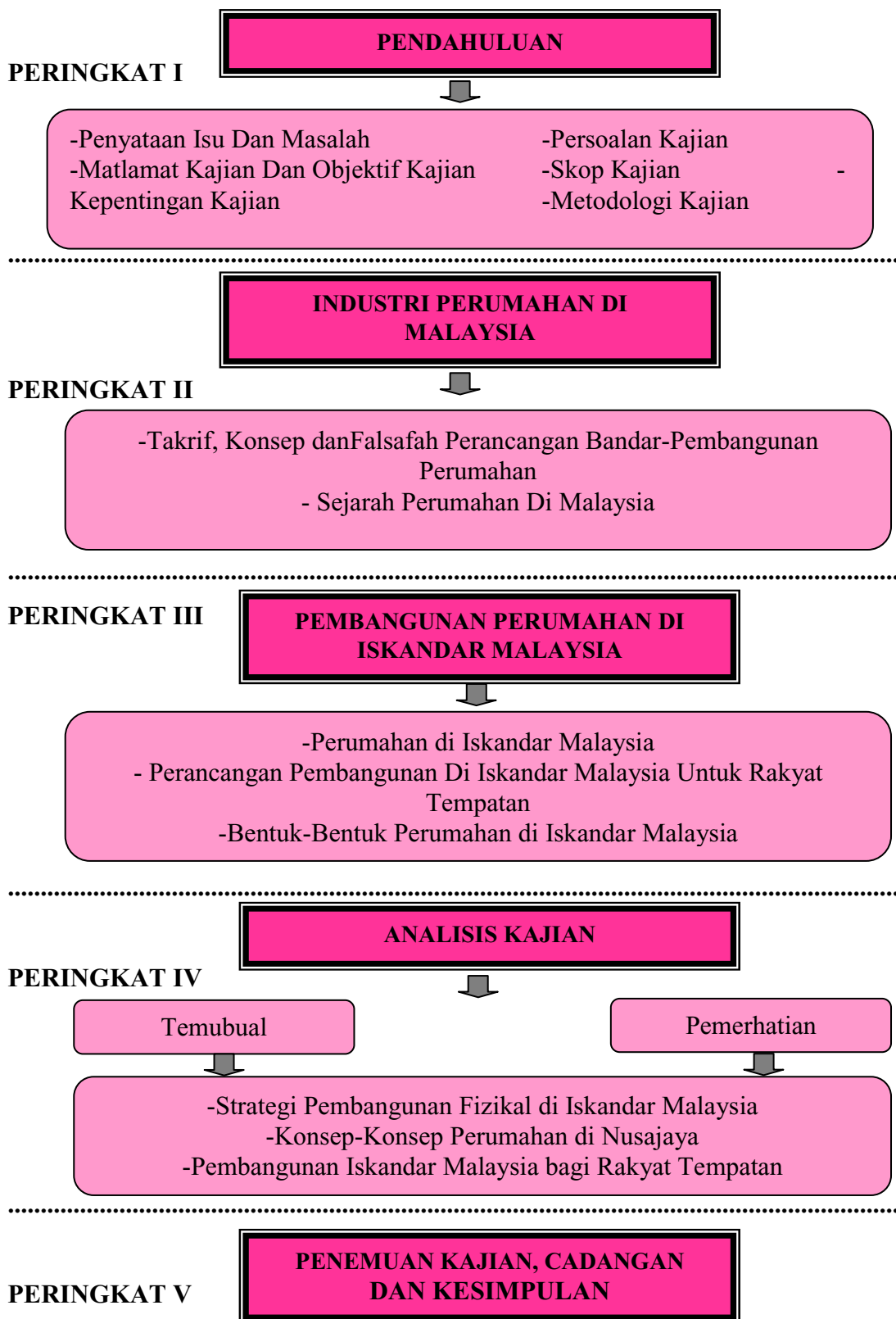
Bab Empat

Bab empat kajian lebih kepada analisis dan sintesis kajian. Bab ini akan menyenttuh kepada pengumpulan data dan maklumat yang di perolehi dari edaran soalan soal selidik dan temuduga berdepan. Responden utama adalah terdiri dari

kakitanagan IRDA dan kakitangan-kakitangan badan kerajaan seperti Unit Perancang Bandar dan Desa, Majlis Perbandaran Johor Bahru serta pemaju. Setiap data yang diperolehi di analisis menggunakan kaedah penilaian berdasarkan maklumbalas responden

Bab Lima

Bab sebelum ini secara tidak langsung membantu dalam menyediakan bab lima ini di mana di dalam bab ini penulis akan membincangkan tentang penemuan kajian dan cadangan-cadangan bagi kajian lanjutan. Selain itu, penulis juga akan merumuskan pencapaian matlamat dan objektif kajian sepertimana yang telah ditentukan di bab satu. Limitasi dan cadangan juga di kemukakan dalam menyentuh pelbagai aspek berkaitan dengan subjek ini.



Rajah 1.9 : Carta Alir Metodologi Kajian

BIBLIOGRAFI

Buku

Blakely, E & Snyders, M 1997, *Fortress America*, Brooking Institution Press, Washington DC.

Caldeira T, 2000, *Crime, Segregation and Citizenship in Sao Paulo, Berkely California*, University Press.

Giroir G, 2002, *Gated Communities, Clubs In A Club System. The Case Of Beijing (China)*, University of Orleans (France)

David Walters & Linda Luise, 2005, *Design First : Design Based Planning for Communities*, Architectural Press

Howard E. 1995, *Garden Cities of Tomorrow*, Eastbourne Attic Books.

Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (JPBD), 2003, *Garis Panduan dan Piawaiian Perancangan : Reka Bentuk Imej Bandar*, JPBD dan Kementerian

Perumahan Kerajaan Tempatan

Low, Setha M 2003, *Behind the gates: Security and Pursuit of Happiness in Fortress America*, New York, Routledge.

McKenzie E, 1994, *Pritvatopia New Haven*, Yale University Press.

Mohd Razali Agus, Ibrahim Yahaya, 2003, *Penilaian Dampak Sosial*, Kuala Lumpur : Utusan Publications & Distributors

Mohd. Razali Agus dan Fashbir Noor Sidin, 2000, *Perbandaran dan Perancangan Persekitaran*, Utusan Publications & Distributors Sdn. Bhd.

IbrahimYahaya, 1995, *Pemandaran dan Kejiranan*, Dewan Bahasa dan Pustaka.

Steven Winter Associates, 1997, *Accessible Housing By Design : Universal Design Principles In Practice* , Steven Winter Associates, New York : McGraw-Hill

Jurnal dan Majalah

Baron, Lois M, 1998, *The Great Gate Debate*, Builder (March) pp 92-100.

Buttimer, A.,1972, *Social Space and The Planning of Residential Areas*, dlm.Environment and Behavior Journal 12:3 hlm.200-319

Guterson, David,1993, *Home, Safe Home*, Utne Reader March Vol no 14.

Landman, Karina & M.Schonteich 2002, *Urban Fortress Gated Communities as a Reaction to Crime*, Africa Security Review, 11(4) pp 71-85.

Seminar Papers

Atkinson, R & Flint, J (2003), “Fortress UK? Gated Communities , The Spatial Revolt of the Elites & Time – Space Trajectories of Segregation”. Laporan ini dibentangkan oleh Housing Studies Associations, 8 September.

Azlinor Sufian, 2005 “A Legal Perspective on Gated Communities in Malaysia” kertas ini dibentangkan semasa 8th International Conference of the Asian Planning School Association, Kuala Lumpur, September 2005.

Grant J, 2005, “Planning Responses to Gated Communities in Canada”, kertas ini dibentangkan semasa Conference on gated communities: Building social division or Safer communities?”, Glasgow September 2005.

Laman Web

<http://www.hba.org.my/news>

<http://www.bharian.com.my/>

<http://www.cpted.com>

<http://www.nst.com.my/Property>

<http://www.johordt.gov.my>

<http://www.malaysiakini.com/>

<http://www.utusan.com.my/>

<http://www.spnb.com.my/>

<http://www.idra.org/>

<https://www.polisjohor.gov.my/>

<http://prpm.dbp.gov.my/>

<http://www.bernama.com/bernama/v5/index.php>

<http://www.malaysia-today.net/2008/>