

**PERBANDINGAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN BERKONSEPKAN
GATED AND GUARDED COMMUNITY MENDATAR DAN MENEGAK**

AZIZUL BIN ABD GHANI

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

**PERBANDINGAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN BERKONSEPKAN
GATED AND GUARDED COMMUNITY MENDATAR DAN MENEGAK**

AZIZUL BIN ABD GHANI

**Laporan projek ini dikemukakan sebagai memenuhi
syarat penganugerahan Ijazah Sarjana Sains
(Perancangan - Perumahan)**

**Fakulti Alam Bina
Universiti Teknologi Malaysia**

NOVEMBER 2007

DEDIKASI

Jika Terbuka Naskah Ini,
Usahlah Terus Berhenti,
Mungkin Ada Yang Mengerti,
Akan Maksudku Ini...

Jika Kenangan Datang Menghambat,
Usah Diterus Memerah Keringat,
Mengimbau Kembali Memori Silam,
Yang Membawa Pengertian Mendalam,
Bagai Karamnya di Tengah Lautan...

Carilah Semula Limpahan Ilmu,
Agar Memancar di Dalam Kalbu,
Memohon Hidayah Agar Menerangi,
Seluruh Pelusuk Hati Dan Bumi...

Teristimewa Buat Bonda dan Ayahanda Tersayang..

Manis Bt Othman dan Abd Ghani Bin Pendek
Terima kasih atas segala pengorbananmu sepanjang membesarkanku didunia
Maafkan segala kejahilan yang wujud di dalam diri anakmu ini...

Buat Ahli Keluarga

Naharudin dan Nurul Aishah, Kamarulzaman, Hafizah dan Normin, Hafizul dan
Adzlin, Azahlela, Masanie, Faezeah, Mohd Saffek dan My Heart.
Terima kasih atas segala nasihat dan kata-kata semangat yang kalian berikan
kepadaku. Maafkan atas segala kesilapanku terhadapmu...

Buat Rakan Seperjuangan

Intan, Ajib, Atok, Nor Eda, Azilah, Alizatul, Alia, Sukran, Aslam, Anizun, En Rahim
dan En Alias. Maafkanku...

Buat Sahabatku 4SGT 2002-2006

Herman, Mastura, Suhana, Syarifah Junaidah, Najwa, dan Wan Noradilla
Kenangan bersama kalian tidak dapat dilupakan. Teruskan perjuanganmu...

Terima kasih atas segala bimbingan terutamanya Prof. Dr Ho Chin Siong,
Prof. Madya Dr Nooraini dan Dr Norsiah

Jasa kalian akan tetap dikenang sehingga akhir nanti.
Sekian, Terima Kasih

PENGHARGAAN

Dengan nama Allah yang Maha Pemurah lagi Maha Mengasihani. Segala pujian bagi Allah S.W.T, Tuhan sekalian alam kerana dengan limpah dan inayahNya, maka dapatlah penulis menyiapkan Projek Sarjana Sains Perancangan (Perumahan) ini dengan jayanya.

Terlebih dahulu, penulis ingin merakamkan penghargaan ikhlas dan jutaan terima kasih kepada penyelia Projek Sarjana ini iaitu, Profesor Dr. Ho Chin Siong atas segala bimbingan, dorongan dan tunjuk ajar yang telah diberikan sepanjang tempoh penghasilan projek ini. Segala pengorbanan yang diberikan itu tidak akan dilupakan sepanjang hayat.

Jutaan terima kasih juga saya ucapkan kepada para pegawai dan kakitangan Jabatan Perancangan Bandar dan Desa, Majlis Bandaraya Johor Bahru, Majlis Perbandaran Johor Bahru Tengah atas segala komitmen, kerjasama dan bantuan yang diberikan sama ada berbentuk penerangan, perbincangan mahupun bahan-bahan rujukan yang diberikan bagi menyempurnakan kajian ini. Tidak lupa juga kepada pihak pemaju dan pengurusan di kediaman Kondominium Indah Samudra, Perdana Terraces dan Bukit Kesenangan. Ribuan terima kasih kepada para pensyarah, pembantu makmal terutama sekali kepada Abang Sharol dan Kakak Normah. Terima kasih atas kerjasama dan bantuan kalian.

Dikeempatan ini juga, terima kasih diucapkan kepada rakan-rakan seperjuangan yang telah banyak membantu dan memberi sokongan sepanjang tempoh penulisan ini. Akhir sekali, ucapan terima kasih kepada semua pihak yang terlibat sama ada secara langsung ataupun tidak langsung dalam menyempurnakan penulisan ini. Kepada semua, jasa kalian tetap dikenang dan hanya Allah yang dapat membalasnya.

ABSTRAK

Komuniti berpagar dan berpengawal merupakan satu bentuk konsep kediaman terancang dan diminati ramai disebabkan permintaan yang tinggi di kalangan masyarakat yang berkemampuan. Konsep ini menjadi popular disebabkan ia menekankan aspek keselamatan. Komuniti ini akan dipagari dan dilengkapi dengan pengawal dan peralatan elektronik yang dapat menentukan persekitaran rumah yang lebih selamat dan menjamin keselamatan komuniti. Pengaplikasian konsep kediaman berpagar dan berpengawal ini, diambil dari ciri-ciri pembangunan kondominium. Kewujudan konsep kediaman berpagar dan berpengawal di Malaysia telah mempelbagaikan keunikan terhadap pembangunan perumahan yang lebih dinamik, selamat dan terkawal. Objektif bagi kajian ini adalah untuk mengenalpasti faktor-faktor yang mendorong kepada pembangunan kediaman komuniti berpagar dalam pembangunan perumahan. Kajian ini turut mengenalpasti ciri-ciri konsep perumahan kondominium yang diaplikasikan ke dalam kediaman berpagar dan berpengawal secara mendatar. Konsep kediaman ini tidak mempunyai satu perundangan yang jelas mengenai pembangunan dan perlaksanaannya. Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor telah mengeluarkan satu garis panduan mengenai pembangunan skim komuniti berpagar dan terpakai hanya di dalam negeri berkenaan sahaja. Selain itu, kajian ini turut membuat perbandingan diantara pembangunan komuniti berpagar dan berpengawal yang bertingkat dan mendatar yang melibatkan pihak pemaju di Kondominium Indah Samudra dan Perdana Terraces sebagai kawasan kajian. Antaranya ialah aspek penyelenggaraan, pengurusan kewangan, kawalan keselamatan, pemilikan, kemudahan dan ameniti serta pembangunan fizikal. Hasil soal selidik di Kondominium Indah Samudra dan Perdana Terraces, kajian mendapati bahawa mereka yang tinggal di kawasan komuniti berpagar dan berpengawal ini adalah terdiri dari mereka yang bekerja di sektor swasta dan berpendapatan tinggi. Faktor utama yang menjadi pemilihan konsep ini adalah disebabkan oleh ciri keselamatan yang disediakan disamping privasi, perkhidmatan kemudahan dan persekitaran yang selesa. Cadangan mengenai isu yang diutarakan sepanjang kajian akan dibuat. Kajian ini, mencadangkan pembangunan komuniti berpagar dan berpengawal secara bersepadu untuk dilaksanakan. Pendekatan ini akan memberi manfaat kepada pihak berkuasa tempatan dan pihak-pihak yang terlibat dalam mencapai kualiti hidup yang lebih baik pada masa akan datang.

ABSTRACT

Gated and guarded community is a new scheme of housing and becoming popular due to the high demand from the buyers. This scheme becoming popular because of the concept focused on the security aspect. The gated and guarded community housing scheme is equipped with security guards and electronic devices to provide a safe environment for the community. The application of the gated and guarded community concept was adapted from the condominium development features. The existence of gated and guarded community concept in Malaysia adds to the uniqueness of the housing development to become more dynamic, safe and protected. The objective of this study is to identify the factors contributing to the development of gated communities in housing development. This research was carried out to identify the condominium housing concept characteristics which has been applied in the horizontal gated and guarded scheme. This concept is not having specific law or regulations pertaining to the development and implementation. *Lembanga Perumahan dan Hartanah Selangor* producing a new guideline for gated communities' scheme development which is applicable in Selangor state only. This study are going to compare the high rise and horizontal development in gated and guarded community scheme involving the developer at *Kondominium Indah Samudra* and Perdana Terraces as the case study. The comparisons are including maintenances, financing management, security, ownership, infrastructure and amenities; and physical development. The findings from the survey at *Kondominium Indah Samudra* and Perdana Terraces showed that those who stay within gated and guarded communities are working in the private sectors and earning good income. The main factor for choosing gated and guarded communities is for security reason. In addition, the privacy, infrastructure management aspect and the convenient surrounding attached to the gated and guarded communities are also their main concerns. Although, they have to pay high maintenance fee for all the services, facilities and amenities offered within the scheme, they are very satisfied with the services. Based on the findings, the author also made some suggestions to address the issues obtained in the study. This study also proposed an integrated development of gated and guarded communities to be implemented. Hopefully this approach will bring benefits especially to local authority and the others government departments in achieving a better quality of life in the future.

KANDUNGAN

BAB	PERKARA	MUKA SURAT
	HALAMAN JUDUL	
	PENGESAHAN	ii
	TAJUK	iii
	PENGAKUAN	iv
	DEDIKASI	v
	PENGHARGAAN	vi
	ABSTRAK	vii
	<i>ABSTRACT</i>	viii
	SENARAI KANDUNGAN	ix
	SENARAI JADUAL	xiv
	SENARAI RAJAH	xviii
	SENARAI SINGKATAN	xix
	SENARAI LAMPIRAN	xx
BAB I	PENDAHULUAN	
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Pernyataan Masalah	3
	1.2.1 Aspek Perundangan	3
	1.2.2 Aspek Pengurusan	4
	1.3 Matlamat	5
	1.4 Objektif	5
	1.5 Skop Kajian	6
	1.6 Kawasan Kajian	7
	1.7 Kepentingan Kajian	8
	1.7.1 Pembeli	8
	1.7.2 Pemaju	9
	1.7.3 Kerajaan	9

1.7.4	Penuntut di Institusi Pengajian Tinggi Awam dan Swasta (IPTA/S)	10
1.8	Metodologi Kajian	10
1.8.1.	Kajian Awalan	11
1.8.2	Kajian Literatur	11
1.8.3	Pengumpulan Data	12
1.8.4	Analisis Kajian	16
1.8.5	Penemuan Kajian, Cadangan dan Kesimpulan	18

BAB II PEMBANGUNAN PERUMAHAN BERKONSEPKAN *GATED AND GUARDED COMMUNITY (GGC)* MENDATAR DAN KONDOMINIUM

2.1	Pengenalan	20
2.2	Definasi	21
2.2.1	Pembangunan	22
2.2.2	Perumahan	22
2.2.3	Komuniti Berpagar (<i>Gated Community</i>)	23
2.2.4	Komuniti Berpengawal (<i>Guarded Community</i>)	24
2.2.5	Komuniti Berpagar dan Berpengawal (<i>Gated and Guarded Community - GGC</i>)	25
2.3	Faktor-faktor Pembangunan Perumahan Berkonsepkkan GGC	27
2.3.1	Kawalan Keselamatan	27
2.3.2	Imej dan Privasi	29
2.3.3	Cara Hidup Eksklusif	30
2.3.4	Kawalan dan Penyelenggaraan Yang Baik	31
2.3.5	Hubungan Erat Antara Penghuni	32
2.4	Ciri-ciri Pembangunan Perumahan GGC	33
2.4.1	Ciri-ciri Pembangunan Perumahan GGC Mendatar	33
2.4.2	Ciri-ciri Pembangunan Perumahan GGC Kondominium	35

2.5	Jenis-jenis Pembangunan Perumahan GGC	36
2.5.1	Jenis-jenis Pembangunan Perumahan GGC Mendatar	36
2.5.2	Jenis-jenis Pembangunan Perumahan GGC Kondominium	39
2.6	Perundangan Yang Terlibat	40
2.6.1	Batasan Pembangunan GGC Mendatar	40
2.6.2	Pembangunan GGC Kondominium	46
2.6.3	Penyelarasan Perundangan Bagi Pembangunan Berkonsepkan GGC	50
2.7	Pembangunan Kediaman GGC di Beberapa Buah Negara	57
2.7.1	Kanada	57
2.7.2	Australia	58
2.7.3	England	59
2.7.4	Amerika Syarikat	60
2.8	Kesimpulan	61

BAB III KAWASAN KAJIAN

3.1	Pengenalan	63
3.2	Senario Pembangunan Daerah Johor Bahru	64
3.3	Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB)	67
3.4	Majlis Perbandaran Johor Bahru Tengah (MPJBT)	67
3.5	Blok Perancangan di Kawasan Kajian	68
3.6	Pembangunan Kediaman Komuniti Berpagar Di Johor Bahru	70
3.7	Pembangunan Kediaman Kondominium Di Johor Bahru	71
3.8	Latar Belakang Kawasan Kajian	72
3.8.1	Kondominium Indah Samudera	73
3.8.2	Perdana Terraces, Taman Sri Pulai Perdana	80

3.9	Kesimpulan	89
-----	------------	----

BAB IV ANALISIS KAJIAN

4.1	Pengenalan	91
4.2	Latar Belakang Responden	92
4.3	Pemilikan Kediaman Responden	95
4.4	Persepsi Responden Terhadap Pelaksanaan Pembangunan GGC dan Kesannya	97
4.5	Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Responden Untuk Memiliki Kediaman GGC	100
4.5.1	Kawalan Keselamatan	100
4.5.2	Privasi	101
4.5.3	Cara Hidup Eksklusif	102
4.5.4	Persekitaran Selesa	103
4.5.5	Perkhidmatan dan Kemudahan	103
4.5.6	Hubungan Erat Dalam Komuniti	104
4.6	Elemen Keselamatan Dalam Pembangunan GGC	105
4.7	Kemudahan-Kemudahan Yang Disediakan	108
4.8	Perkhidmatan Pihak Pengurusan	113
4.9	Perbandingan Perundangan, Pembangunan dan Pengurusan Kediaman Komuniti Berpagar dan Mendatar dan Kondominium	115
4.9.1	Perundangan	115
4.9.2	Penyelenggaraan	116
4.9.3	Pengurusan Kewangan	118
4.9.4	Kawalan Keselamatan	119
4.9.5	Pemilikan Hartanah Kediaman	120
4.9.6	Aspek Kemudahan dan Ameniti	122
4.9.7	Aspek Fizikal Pembangunan	123
4.10	Kesimpulan	125

BAB V PENEMUAN KAJIAN, CADANGAN DAN KESIMPULAN

5.1	Pengenalan	127
5.2	Penemuan Kajian	128
5.2.1	Objektif Pertama: Faktor-faktor Pembangunan Perumahan GGC	128
5.2.2	Objektif Kedua: Ciri-ciri Kediaman Komuniti Berpagar di Kawasan Kajian	129
5.2.3	Objektif Ketiga : Perundangan Yang Terlibat Dalam Pembangunan Projek GGC Mendatar Dengan Kondominium	131
5.2.4	Objektif Keempat: Pembangunan dan Pengurusan Kediaman Komuniti Berpagar Mendatar Dengan Kondominium	132
5.2.5	Objektif Kelima: Persepsi Penduduk Terhadap Skim Kediaman Berpagar, Kemudahan Yang Disediakan dan Pengurusan bagi Kedua-dua Jenis Kediaman Berpagar	134
5.2.6	Penemuan Isu Kajian	136
5.3	Limitasi Kajian	137
5.4	Cadangan Pembangunan Kediaman Komuniti Berpagar dan Berpengawal Secara Bersepadu	138
5.4.1	Peranan Institusi Yang Terlibat Dalam Pembangunan Kediaman GGC Secara Bersepadu	
5.5	Cadangan Kajian Lanjutan	147
5.6	Kesimpulan	148

RUJUKAN 150

LAMPIRAN

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
1.1	Isu Perundangan dalam Pembangunan GGC	4
1.2	Kawasan Kajian	7
1.3	Senarai Bilangan Sampel Mengikut Kawasan Kajian	14
1.4	Pengkelasan Darjah Mengikut Kategori	18
2.1	Statistik Kadar Jenayah Kekerasan di Daerah Johor Bahru dari Tahun 2003-2005	28
2.2	Statistik Kadar Jenayah Harta Benda di Daerah Johor Bahru dari Tahun 2003-2005	28
2.3	Subfaktor Pemilihan Mendiami Kediaman Komuniti Berpagar Kerana Faktor Pivasi	30
2.4	Guarded Bagi Pembangunan Sedia Ada	53
2.5	Gated and Guarded Bagi Pembangunan Sedia Ada	54
2.6	Pembangunan Baru Gated Community	54
3.1	Kawasan Rancangan Tempatan Daerah Johor Bahru	64
3.2	Jenis Pembangunan di daerah Johor Bahru	65
3.3	Sasaran Unjuran Penduduk Daerah Johor Bahru, 2000 – 2020	66
3.4	Pembahagian Blok Perancangan Kawasan MBBJ	67
3.5	Pembahagian Blok Perancangan Kawasan MPJBT	68
3.6	Keluasan Bagi Presin di Blok Perancangan Tasek Utara	69
3.7	Keluasan Bagi Presin di Blok Perancangan UTM-Kangkar Pulai	69
3.8	Kawasan Perumahan Yang Dipagar (Gated) Dan Mempunyai Pondok Pengawal (Guarded) Di Kawasan MBBJ, 2007.	70

3.9	Kawasan Perumahan Yang Dipagar (Gated) Dan Mempunyai Pondok Pengawal (Guarded) Di Kawasan MPJBT, 2007.	71
3.10	Jenis Penawaran Unit Kodominium dan Apartment di Johor Bahru	72
3.11	Keluasan dan Bilangan Unit Petak di Kondominium Indah Samudera	75
3.12	Kemudahan- kemudahan Bersama dan Jumlah Unit Yang Disediakan	76
3.13	Jumlah Caj Perkhidmatan Mengikut Keluasan Petak Bagi Menara Utara	78
3.14	Jumlah Caj Perkhidmatan Mengikut Keluasan Petak Bagi Menara Selatan	78
3.15	Maklumat Pembangunan Taman Sri Pulai Perdana	81
3.16	Pembangunan Perumahan Berkonsepkan GGC di Taman Sri Pulai Perdana	84
3.17	Jumlah Bayaran Penyelenggaraan oleh Penghuni Perdana Terraces	87
3.18	Perbelanjaan Modal Terhadap Kawalan Keselamatan	88
3.19	Anggaran Perbelanjaan Bulanan Di Perdana Terraces	88
4.1	Taburan Responden Berdasarkan Kaum Mengikut Kawasan Kajian	92
4.2	Taburan Responden Berdasarkan Umur dan Jantina Mengikut Kawasan Kajian	93
4.3	Taburan Responden Berdasarkan Status dan Pekerjaan Mengikut Kawasan Kajian	94
4.4	Taburan Tingkat Pendapatan Isi Rumah Responden	94
4.5	Pemilikan Kediaman Responden	95
4.6	Taburan Tempoh Menduduki Kediaman Kawasan Kajian	96
4.7	Persetujuan dan Sokongan Responden Terhadap Trend Pelaksanaan GGC di Malaysia	97
4.8	Taburan Persepsi Bahawa GGC Dapat Mengurangkan Jenayah	97

4.9	Taburan Persepsi Bahawa GGC Hanya Untuk Golongan Atasan	98
4.10	Taburan Persepsi Bahawa GGC Akan Membentuk Pengasingan Sosial	99
4.11	Faktor Kawalan Keselamatan	101
4.12	Faktor Privasi	101
4.13	Faktor Cara Hidup Eksklusif	102
4.14	Faktor Persekitaran Selesa	103
4.15	Faktor Perkhidmatan dan Kemudahan	104
4.16	Faktor Hubungan Erat Dalam Komuniti	105
4.17	Taburan Persepsi Responden Terhadap Pengawasan CCTV	106
4.18	Taburan Persepsi Responden Terhadap Kawalan Pengawal Keselamatan	106
4.19	Taburan Persepsi Responden Terhadap Kawalan di Pintu Masuk Utama	107
4.20	Taburan Persepsi Terhadap Kemudahan Bekalan Air	108
4.21	Taburan Persepsi Terhadap Kemudahan Rangkaian Jalan	109
4.22	Taburan Persepsi Terhadap Kemudahan Pejalan Kaki	110
4.23	Taburan Persepsi Terhadap Kemudahan Sistem Saliran	110
4.24	Taburan Persepsi Terhadap Kemudahan Pengurusan Sampah	111
4.25	Taburan Persepsi Terhadap Kemudahan Pencahayaan	111
4.26	Taburan Persepsi Terhadap Kemudahan Taman Permainan	112
4.27	Taburan Persepsi Terhadap Kemudahan Taman Permainan	113
4.28	Taburan Persepsi Responden Terhadap Tahap Kepuasan	114
4.29	Taburan Persepsi Responden Terhadap Caj Perkhidmatan Yang Dikenakan	114
4.30	Kawalan Perundangan Terhadap GGC	116
4.31	Perbandingan Aspek Penyelenggaraan	117
4.32	Perbandingan Aspek Pengurusan Kewangan	118
4.33	Perbandingan Aspek Kawalan Keselamatan	120
4.34	Perbandingan Hakmilik Kediaman	121

4.35	Perbandingan Aspek Kemudahan dan Ameniti	123
4.36	Perbandingan Aspek Fizikal Pembangunan	124
5.1	Faktor-faktor Pemilihan Kediaman GGC	128
5.2	Ciri-Ciri Kediaman Berpagar di Kawasan Kajian	130
5.3	Perbandingan Perundangan Terhadap Pembangunan GGC Mendatar dan Kondominium	132
5.4	Perbandingan Pembangunan dan Pengurusan Kediaman GGC	133
5.5	Peratus Terhadap Perkhidmatan Pengurusan dan Caj Yang Dikenakan	134
5.6	Persepsi Terhadap Kemudahan Yang Disediakan Dalam GCC	135

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
1.1	Carta Alir Metodologi Penyelidikan	19
2.1	Tempoh Penyenggaraan dan Pengurusan Bangunan dan Harta Bersama dan Pihak Yang Terlibat	49
2.2	Gambaran Istilah Petak Tanah Mengikut Seksyen 4, Akta A1290	50
2.3	Bangunan Bertingkat dalam Peruntukan Seksyen 6	51
2.4	Pembangunan Bercampur dalam Hakmilik Strata	52
2.5	Gambaran Peruntukan Seksyen 6(1A), Akta A1290	52
2.6	Rangkaian Jalan Dalaman 50 kaki	55
3.1	Sasaran Unjuran Penduduk di Daerah Johor Bahru, 2020	65
3.2	Perbandingan Bilangan Penduduk dan KPPT Daerah Johor Bahru Berbanding Negeri Johor, Negeri Selangor, Kuala Lumpur dan Semenanjung Malaysia	66
3.3	Kondominium Indah Samudra	73
3.4	Pelan Lokasi Ke Kondominium Indah Samudra	74
3.5	Kawalan Keselamatan di Kondominium Indah Samudera	80
3.6	Sri Pulau Perdana dan Perdana Terraces	81
3.7	Pelan Lokasi Taman Sri Pulau Perdana	82
3.8	Lokasi Perdana Terraces di Taman Sri Pulau	82
3.9	Kediaman Komuniti Berpagar Di Perdana Terrace	84
3.10	Kawalan Keselamatan di Perdana Terraces	87
4.1	Taburan Warganegara Responden	93
4.2	Taburan Kediaman Responden Yang Terlibat	96
4.3	Kawasan Penyelenggaraan GGC	117
5.1	Cadangan Pembangunan Kediaman Berpagar dan Berpengawal Secara Bersepadu	139

SENARAI SINGKATAN

SINGKATAN	NAMA PENUH
AHMS	Akta Hakmilik Strata 1985, Akta 318
CCTV	<i>Close Circuit Television</i> / Kamera Litar Tertutup
CFO	<i>Certificate of Fitness for Occupation</i> / Sijil Layak Menduduki
COB	Pesuruhjaya Bangunan / <i>Commissioner of Building</i>
DMC	<i>Deed of Mutual Covenants</i> / Surat Ikatan Waad Bersalingan
DMG	<i>Deed of Mutual Governance</i>
GACOS	<i>Gated Community Scheme</i> / Skim Komuniti Berpagar
GGC	<i>Gated and Guarded Community</i>
HBA / HOA	Persatuan Pembeli-pembeli Rumah / <i>Home Owner Association</i>
JMB	<i>Joint Management Body</i>
JPBD	Jabatan Perancangan Bandar dan Desa
KPPT	Kadar Pertumbuhan Purata Tahunan
KTN	Kanun Tanah Negara
LPHS	Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor
MAPEX	<i>Malaysia Property Exhibition</i>
MBJB	Majlis Bandaraya Johor Bahru
MC	<i>Management Cooperation</i>
MPJBT	Majlis Perbandaran Johor Bahru Tengah
MPKu	Majlis Perbandaran Kulai
PBT	Pihak Berkuasa Tempatan
PBTPG	Pihak Berkuasa Tempatan Pasir Gudang
PBPT	Pihak Berkuasa Perancang Tempatan
PBPTDJB	Pihak Berkuasa Perancang Tempatan Daerah Johor Bahru
REHDA	Persatuan Pemaju Harta Tanah Perumahan Malaysia
RFN	Rancangan Fizikal Negara
RSN	Rancangan Struktur Negeri
RMKe-8	Rancangan Malaysia Kelapan
RMKe-9	Rancangan Malaysia Kesembilan
S&P	<i>Sale and Purchase Agreements</i> / Surat Perjanjian Jual dan Beli
UTM	Universiti Teknologi Malaysia
UKBS	Undang-undang Kecil Bangunan Seragam 1984
VP	<i>Vacant Possession</i> / Milikan Kosong

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK
A	Borang Soal Selidik / <i>Questionnaire Form</i>
B	Pembangunan di Kondominium Indah Samudra
C	Pembangunan di Perdana Terraces
D	Garis Panduan Pembangunan Skim Komuniti Berpagar di Selangor dikeluarkan oleh LPHS
E	Kes Dato' Soo Lai Sing vs. Kumpulan Sierramas (M) Sdn. Bhd.
F	Output Analisis SPSS

BAB I

PENGENALAN

1.1 Pengenalan

Konsep perumahan berpagar dan berpengawal atau dikenali sebagai *gated and guarded community* (GGC), telah lama popular di kebanyakan tempat di dunia seperti Florida, Arizona, Johannesburg, Pretoria, Lisbon, Madrid, dan sebagainya. Tenate (2005), menyatakan bahawa GGC juga telah mengalami perkembangan yang pesat di Amerika Syarikat, Afrika Selatan, Timur Tengah dan Asia Tenggara. Pertumbuhan yang dramatik juga berlaku di Eropah, Kanada, Australia dan New Zealand. Menurut Tenate (2005) juga, hampir seluruh negara mempunyai kawasan yang melaksanakan konsep pembangunan komuniti kediaman berpagar.

Menurut Low (2003), konsep ini juga wujud untuk melindungi penghuni daripada keganasan dan jenayah berikutan ianya popular di Amerika Syarikat pada tahun 1960an dan 1970an untuk pesara-pesara. Menurut Derek Clifford Nicholls (2006), beliau juga menyatakan bahawa konsep pembangunan GGC ini telah muncul dengan meluas di serata dunia termasuklah di Amerika. Konsep ini turut diaplikasikan bagi guna tanah kawasan perdagangan, kawasan resort yang lapang dan diasingkan daripada kediaman untuk sesebuah kawasan bandar. Seterusnya, konsep ini terus berkembang luas ke Eropah, dari Portugal terus ke Poland dan Scandinavia (Derek Clifford Nicholls, 2006).

Seperti yang dikatakan pada peringkat awal tadi, hampir seluruh benua di dunia telah melaksanakan konsep GGC. Malaysia juga tidak ketinggalan menerima tempias fenomena skim kediaman yang menjadi hangat dalam sektor pembangunan

perumahan. Menurut Azlinor (2005), Malaysia merupakan salah sebuah negara membangun yang banyak dipengaruhi oleh konsep perancangan dan pembangunan kediaman yang telah dilaksanakan di negara-negara maju sekaligus tidak terkecuali dari menerima pengaruh konsep kediaman jenis ini. Kebanyakan pembeli kediaman sekarang lebih menumpukan kepada kediaman yang berpagar (*behind the gated or fence*) dimana bukan sahaja kediaman mereka dipagar malah keseluruhan kawasan kediaman mereka termasuk kawasan lapang, rekreasi, padang permainan, laluan pejalan kaki dan jalanraya (Azlinor, 2005).

Di Malaysia tiada statistik menunjukkan jumlah tepat kediaman komuniti berpagar. Tambahan pula, terdapatnya permintaan yang menggalakkan terhadap konsep kediaman baru ini (Clarke, 2004). Menurut Clarke (2004), beliau menjelaskan bahawa pembangunan bertingkat yang pertama yang menggunakan konsep ini di Malaysia adalah pada tahun 1978 yang lengkap dengan sistem keselamatan 24 jam dan pelbagai kemudahan rekreasi yang lain manakala *gated landed communities* bermula lewat 1980an.

Norwahidah (2006) pula menyatakan bahawa, di Malaysia konsep perumahan bercampur yang merupakan antara *trend* pembangunan perumahan yang bermula sekitar tahun 1980an dan 1990an kurang mendapat tempat dihati para pemaju perumahan dalam membangunkan sesebuah kawasan perumahan terutamanya perumahan kos tinggi seperti pangsapuri, kondominium, banglo, berkembar, dan juga teres. Para pemaju kini mula menumpukan kepada pembangunan perumahan dengan konsep komuniti berpagar terutamanya bagi pembangunan perumahan kos tinggi (Norwahidah, 2006).

Dalam konsep ini, ia mengenengahkan aspek kawalan keselamatan yang merupakan salah satu aspek yang diberi perhatian yang serius disamping aspek persekitaran yang bersih dan kemudahan yang disediakan. Konsep yang dibangunkan ini merupakan aplikasi kawalan keselamatan yang terdapat di dalam skim kawalan keselamatan kondominium yang sudah lama bertapak di negara ini. Pembangunan komuniti kediaman berpagar ini dikatakan oleh pemaju sebagai mengaplikasikan konsep kondominium iaitu pembangunan menegak dari pelbagai aspek dan ciri-cirinya kepada corak pembangunan mendatar. Ia berkait rapat dengan

aspek keperluan keselamatan yang semakin mendesak dan lebih kepada menjaga kepentingan individu yang mementingkan privasi.

Kesimpulannya, walaupun konsep pembangunan kediaman komuniti berpagar mendatar mengambil tempat daripada ciri-ciri pembangunan kondominium, dan sekian lama popular di kebanyakan tempat di dunia, namun pemakaiannya masih baru dalam konteks pembangunan negara. Justeru, pembeli rumah kian bijak membuat keputusan dalam memilih yang terbaik bagi kediaman mereka sekeluarga. Konsep pembangunan ini menjanjikan pelbagai elemen yang boleh menarik perhatian pembeli seperti kawalan keselamatan, reka bentuk fizikal, sistem pengurusan dan penyelenggaraan serta lanskap yang turut mewarnai persekitaran yang menimbulkan keindahan, kedamaian keharmonian dan keselesaan.

1.2 Penyataan Isu

Memandangkan pembangunan adalah sesuatu yang dinamik dan berubah dari semasa ke semasa, maka pengurusan pembangunan tanah seharusnya melakukan perubahan supaya dapat menangani masalah-masalah yang mungkin timbul atau sekurang-kurangnya dapat memastikan ianya dapat memenuhi keperluan semasa. Perkembangan pembangunan tanah dan pambandaran juga merupakan satu sistem yang kompleks yang perlu diteliti dan diberi perhatian agar dapat memberikan kehidupan yang selamat dan berkualiti terhadap masyarakat. Antara isu yang dibicarakan adalah seperti aspek perundangan dan pengurusan kawasan GGC.

1.2.1 Aspek Perundangan

Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2007 (Akta A1290) telah diwartakan di peringkat Persekutuan pada 15 Februari 2007 dan dikuatkuasakan mulai 12 April 2007. Akta ini mengandungi peruntukan khusus mengenai pembangunan perumahan berkonsepkan '*gated and guarded community*' di bawah Subseksyen 6 (1) dan (1A).

Keadaan ini menimbulkan beberapa implikasi perundangan yang secara langsung terlibat iaitu:

Jadual 1.1: Isu Perundangan dalam Pembangunan GGC

Bil	Akta	Keterangan
1	Akta Pengangkutan Jalan 1987 (Seksyen 80)	Seksyen ini menyentuh mengenai larangan meletakkan apa-apa bonggol jalan, atau apa-apa tali, wayar, rantai, takal atau radas yang seumpama itu melintang sesuatu jalan tanpa mempunyai hak yang sah.
2	Akta Jalan, Parit Dan Bangunan (Seksyen 46)	Seksyen ini menyentuh peruntukan perbuatan-perbuatan yang menyebabkan akan menjadi kesalahan yang terbit daripada halangan-halangan kepada akses jalan awam (<i>obstruction of public roads</i>)
3	Kanun Tanah Negara 1965 (Subseksyen 136 (2))	Seksyen ini menjelaskan mengenai kebebasan dan hak bagi penghuni dan bukan penghuni untuk masuk ke kawasan 'gated community' kerana jalan atau akses telah diserahkan kepada kerajaan

Sumber : Mohd. Azam Mohd. Abid (2007), *Mesyuarat Perbincangan Pembangunan Perumahan Berkonsepkan Gated Community, Pengarah Jabatan Perancangan Bandar Dan Desa Negeri Johor. 13 Jun 2007*

Pembeli-pembeli hanya memperolehi 'individual titles' dan pembangunan berkonsepkan GGC tidak mempunyai perundangan yang membenarkan pemilikan bersama bagi kemudahan-kemudahan gunasama. Ini bermaksud semua kemudahan gunasama tidak dimiliki secara bersama oleh penduduk-penduduk. Pengawal-pengawal keselamatan yang ditugaskan untuk memantau keselamatan di kawasan GGC tidak mempunyai hak dibawah undang-undang untuk menahan atau menyekat mana-mana orang untuk memasuki kawasan GGC. Keadaan ini menerbitkan persoalan seperti berikut:

- i. Siapakah pemunya kemudahan yang telah disediakan di kawasan berkenaan dan pihak yang akan menyelenggara kemudahan tersebut?
- ii. Peruntukan manakah yang membolehkan pengawal-pengawal keselamatan menahan atau menyekat masyarakat luar untuk memasuki kawasan GGC?

1.2.2 Aspek Pengurusan

Dalam pengurusan kawasan GGC ini, ia melibatkan penyelenggaraan kemudahan, bebanan kepada pembeli unit-unit kediaman dan jaminan keselamatan.

Antara ciri-ciri utama perumahan GGC ialah ianya dilengkapi dengan pelbagai kemudahan seperti kawalan keselamatan, penyediaan gelanggang sukan, kolam renang dan lain-lain. Bagi menyelenggara kemudahan-kemudahan ini sudah semestinya bayaran bulanan akan dikenakan kepada pemilik-pemilik kediaman di kawasan berkenaan. Perkara ini kemungkinan akan menjadi bebanan kepada pembeli yang mungkin tidak menyedarinya diperingkat awal pembelian hartanah ini. Isu yang mungkin timbul ialah:

- i. Adakah kutipan bulanan yang dikenakan oleh pemaju ini sah dalam konteks perundangan dan adakah penduduk-penduduk dimestikan untuk melunaskan bayaran mereka.
- ii. Pihak manakah yang akan bertanggungjawab dari penyelenggaraan kawasan samada pihak berkuasa tempatan, badan pengurusan atau penduduk-penduduk di kawasan tersebut?

1.3 Matlamat Kajian

Matlamat utama penyelidikan ini ialah untuk mengkaji perbandingan dan pengurusan konsep kediaman komuniti berpagar mendatar dan kondominium. Kajian ini akan mencadangkan pembangunan kediaman komuniti berpagar dan berpengawal secara bersepadu.

1.4 Objektif Kajian

Untuk mencapai matlamat yang telah digariskan, beberapa objektif telah ditetapkan iaitu:

- i. Mengenalpasti faktor-faktor pembangunan kediaman komuniti berpagar
- ii. Mengenalpasti ciri-ciri kediaman komuniti berpagar mendatar dan kondominium
- iii. Mengkaji perundangan yang terlibat dalam pembangunan projek kediaman komuniti berpagar mendatar dengan kondominium.

- iv. Mengkaji pembangunan dan pengurusan kediaman komuniti berpagar mendatar dan kondominium.
- v. Mengkaji persepsi penduduk terhadap konsep kediaman, kemudahan dan pengurusan yang disediakan bagi kedua-dua jenis kediaman berpagar.

1.5 Skop Kajian

Beberapa kajian telah dilakukan sebelum ini yang melibatkan pembangunan kediaman komuniti berpagar. Wong Chew Hua (2005), telah memfokuskan kepada faktor-faktor pembangunan kediaman komuniti berpagar di Johor Bahru Tengah. Sementara itu, Noredayu Ismail (2006), dalam kajiannya telah memfokuskan kepada keberkesanan konsep Gated and Guarded Community dalam menjamin keselamatan pembeli. Nowahidah Abdul Wahid (2006) pula, memfokuskan kepada dan persepsi penghuni yang tinggal dalam komuniti terhadap pembangunan konsep ini. Subashini Vaclivelloo (2007) memfokuskan kepada kawalan keselamatan di kediaman komuniti berpagar dan berpagawal. Dalam kajian ini, ia memfokuskan kepada penyataan isu yang merangkumi aspek:

- i. Perundangan

Kajian ini akan mengupas peruntukan perundangan yang membenarkan pembangunan yang berkonsepkan GGC ini dilaksanakan.

- ii. Pengurusan

Kajian ini turut mengkaji aspek pengurusan yang dilaksanakan di kawasan kajian yang melibatkan aspek penyelenggaraan, pengurusan kewangan, keselamatan, pemilikan, infrastruktur dan kemudahan serta pembangunan fizikal.

1.6 Kawasan Kajian

Kawasan kajian merupakan satu tempat yang ingin dikaji bagi memudahkan maklumat diperolehi sekaligus dianalisis. Dalam kajian ini, ia melibatkan dua projek pembangunan yang sama konsepnya tetapi mempunyai ciri-ciri yang berbeza. Ia terdiri dari pembangunan bertingkat dan kediaman komuniti berpagar mendatar tetapi yang membezakannya ialah perumahan yang dibangunkan secara mendatar dan menegak. Kawasan kajian bagi membuat perbandingan ke dua-dua pembangunan ini seperti Jadual 1.2.

Jadual 1.2: Kawasan Kajian

Pembangunan	Kediaman Berpagar (Bertingkat)	Kediaman Berpagar (Mendatar)
Lokasi	Johor Bahru	Pulai
Projek Perumahan	Kondominium Indah Samudera	Perdana Terraces
Tahun Dibangunkan	1994	2002
Pemaju	Hong Leong Property Management Sdn. Bhd	Mah Sing Properties Sdn Bhd
Pihak Pengurusan	CCO & Associates	Prima Peninsular Development Sdn Bhd
Kawasan Pentadbiran	MBJB	MPJBT

Sumber : *Olahan Pengkaji, 2007*

Berdasarkan kepada Jadual 1.2, kedua-dua bentuk pembangunan ini akan dianalisis berdasarkan kepada matlamat dan objektif yang telah ditetapkan. Pemilihan kedua-kedua projek ini adalah untuk membuat perbandingan bagi kediaman komuniti berpagar mendatar dan menegak. Pemilihan kawasan kajian ini adalah disebabkan seperti berikut:

- i. Ia memenuhi ciri-ciri kediaman GGC yang mempunyai elemen keselamatan, kemudahan untuk penghuni kediaman serta mempunyai pihak pengurusan.
- ii. Kawasan pentadbiran yang berbeza tidak mempengaruhi pelaksanaan pembangunan yang berkonsepkan GGC disebabkan ia menggunakan sistem piawaian perancangan yang diselaraskan oleh JPBD di negeri Johor.
- iii. Tempoh masa dibangunkan bagi kediaman dalam kajian ini tidak mempengaruhi analisis pelaksanaan GGC disebabkan kajian ini

tidak memfokuskan aspek sosial yang memerlukan perbandingan tempoh masa yang setara.

Kajian ini akan melibatkan projek taman perumahan di Perdana Terraces yang merupakan kediaman teres dan dibangunkan oleh Mah Sing Properties Sdn. Bhd. Sementara itu, bagi Kondominium Indah Samudera, ia dibangunkan oleh Hong Leong Property Management Sdn. Bhd. dan diuruskan oleh CCO & Associates seperti yang ditunjukkan dalam Jadual 1.2. Kawasan kajian ini akan diterangkan lebih lanjut di dalam bab seterusnya iaitu Bab III secara lebih terperinci.

1.7 Kepentingan Kajian

Kajian yang dijalankan sangat penting dalam memberikan gambaran berhubung ciri-ciri konsep kondominium dengan kediaman komuniti Berpagar mendatar dan memberikan gambaran yang jelas berhubung perbezaan perundangan aspek-aspek pengurusan dan fizikal berhubung konsep perumahan yang sama, tetapi corak pembangunannya yang berbeza. Dengan memahami dan mengetahui ciri-ciri konsep dan perbezaan yang diutarakan, diharap dapat memberi manfaat kepada beberapa pihak seperti di bawah:

1.7.1 Pembeli

Kajian ini penting bagi bakal pembeli rumah dalam memahami ciri-ciri asas sesebuah kediaman komuniti berpagar. Mereka dapat mengelak daripada ditipu oleh orang luar mahupun pemaju. Pembeli akan mengetahui peranan perundangan dan pro-kontranya dalam pemilikan perumahan bercirikan kediaman komuniti berpagar mahupun kondominium. Pembeli atau bakal pembeli perumahan berkonsepkan kediaman komuniti berpagar ini akan memahami secara jelas berhubung aspek pengurusan dijalankan dalam sesebuah kediaman komuniti berpagar.

Mereka akan memahami keperluan bagi kediaman ini seperti keperluan bayaran penyenggaraan walaupun tiada sebarang akta khusus yang menetapkan pembayaran bagi perumahan kediaman komuniti berpagar mendatar. Pembeli juga akan memahami ciri-ciri perumahan kediaman komuniti berpagar, sedikit gambaran berhubung perumahan kediaman komuniti berpagar dan bagaimana untuk hidup dalam suasana yang begitu terkawal.

1.7.2 Pemaju

Pihak pemaju akan berpeluang mengetahui sejauhmana keupayaan projek perumahan komuniti berpagar mampu dilaksanakan di Malaysia melalui aspek-aspek perbezaan yang akan diutarakan. Secara tidak langsung, dengan adanya kajian ini dapat memberi manfaat kepada pemaju untuk menggunakan konsep ini dalam projek kediaman mereka di masa hadapan. Melalui faktor yang mendorong pengguna membeli kediaman ini akan menjadi sumber berguna kepada pemaju mengetahui keutamaan pembeli kediaman konsep ini dalam membuat keputusan dan berdasarkan maklumat ini dapat dijadikan sebahagian daripada pelan pemasaran mereka kelak.

1.7.3 Kerajaan

Kajian ini menjadi rujukan kepada kerajaan yang berperanan sebagai penggubal polisi dan kuasa menentukan kelulusan perancangan untuk kediaman ini. Keputusan yang dibuat ini akan mempengaruhi hala tuju pembangunan jenis ini di masa hadapan. Ini seterusnya memberi kepentingan kepada kerajaan dalam mempertimbangkan kesesuaian konsep ini di Malaysia berdasarkan kesan negatif dari aspek sosial. Selain itu, melalui kajian ini menjadi rujukan dan sumber idea kerajaan dalam membuat pindaan Akta Hak Milik Strata 1985 dan Kanun Tanah Negara 1965 dengan pengaplikasian konsep ini di kawasan *gated landed communities*.

Kajian ini juga, pihak kerajaan akan dapat memantau pelaksanaan pembangunan yang dijalankan oleh pihak pemaju perumahan terutama melalui pembangunan perumahan yang berkonsepkan kediaman berpagar agar segala

perancangan berjalan dengan lancar tanpa ada pihak yang mengalami kerugian atau membuat tuntutan.

1.7.4 Penuntut di Institusi Pengajian Tinggi Awam dan Swasta (IPTA/S)

Hasil kajian ini juga dapat memberi pendedahan yang mendalam kepada pembaca dan pengkaji yang menjadikan ianya sebagai bahan rujukan terutamanya penuntut-penuntut Universiti Teknologi Malaysia yang ingin mengkaji isu pembangunan kediaman komuniti berpagar dengan lebih mudah. Selain itu, pengkaji juga akan mencadangkan beberapa cadangan untuk kajian lanjutan.

1.8 Metodologi Kajian

Bagi mencapai matlamat dan objektif kajian, beberapa pendekatan utama telah dilaksanakan. Pendekatan secara kualitatif dan kuantitatif akan dilaksanakan terhadap kajian ini secara menyeluruh. Ia seterusnya digunakan bagi proses pengumpulan dan analisis data penyelidikan. Dalam metodologi ini juga akan menunjukkan ketulenan kaedah di dalam penyelidikan dengan outputnya ialah keupayaan dan kejayaan pendekatan serta teknik-teknik yang digunakan bagi mengukur pencapaian (secara kuantitatif) dan bagaimana maklumat kualitatif turut digabungkan bagi menyokong penemuan kajian.

Secara umumnya, keseluruhan proses kajian ini boleh dibahagikan kepada lima peringkat yang utama iaitu pembentukan kajian awalan, pengumpulan data, analisis dan penemuan serta akhir sekali adalah cadangan dan kesimpulan seperti yang ditunjukkan dalam Rajah 1.1. Semua peringkat-peringkat ini akan menghuraikan metodologi penyelidikan yang digunakan oleh pengkaji. Kaedah penyelidikan yang akan diperbincangkan adalah seperti berikut:

1.8.1. Kajian Awalan

Pada peringkat ini, ia melibatkan beberapa perkara penting iaitu mengenalpasti isu, dan pernyataan masalah. Seterusnya pengkaji membentuk matlamat dan objektif kajian. Pembentukan matlamat dan objektif kajian ini akan dijadikan perkara penting dalam menentukan skop kajian yang ingin dikaji. Manakala kepentingan kajian ditentukan supaya dapat memberikan sumbangan yang berguna kepada pihak-pihak yang terlibat dalam pembangunan harta tanah terutamanya pemaju, perancang bandar, pihak berkuasa tempatan dan pembeli rumah serta pembaca. Selain itu, penerangan kawasan kajian juga akan dijelaskan di dalam peringkat ini.

1.8.2 Kajian Literatur

Pada peringkat ini, ulasan pembacaan ke atas kondominium dengan kediaman komuniti berpagar mendatar akan dinyatakan. Ia termasuklah definisi pembangunan, definisi perumahan serta faktor-faktor pembangunan kediaman berpagar. Selain itu pada peringkat ini juga ianya melibatkan pemahaman mengenai kediaman berpagar mendatar dan kondominium. Ia termasuklah penerangan secara jelas mengenai definisi pembangunan, perumahan, komuniti berpagar, jenis-jenis perumahan, faktor-faktor pembangunan komuniti berpagar, ciri-ciri, jenis-jenis, perundangan bagi kediaman berpagar mendatar.

Selain itu, bahagian literatur turut mengenalpasti pelaksanaan kediaman komuniti berpagar di beberapa buah negara seperti Kanada, England, Australia dan Amerika Syarikat dan diakhiri dengan kesimpulan. Justeru, kajian literatur juga akan membantu kajian selanjutnya dalam merangka kajian lapangan. Ia akan berdasarkan kepada maklumat-maklumat yang telah dikumpul untuk membuat borang soal selidik yang menjadi asas kepada analisis kajian. Peringkat seterusnya adalah peringkat di mana cara pengumpulan data diperolehi.

1.8.3 Pengumpulan Data

Secara amnya, pelbagai teknik pengumpulan data dan maklumat digunakan bagi penyelidikan ini. Bagi teknik pengumpulan data sekunder, maklumat-maklumat diperolehi daripada sumber-sumber seperti buku ilmiah, laporan terbitan, perundangan kerajaan Malaysia, keratan-keratan akhbar, kertas seminar dan sebagainya. Bagi pengumpulan data primer pula, penggunaan kaedah temubual, pemerhatian di kerja lapangan serta penggunaan borang soal selidik. Pada peringkat ini, pengumpulan data telah dilakukan daripada pelbagai sumber dan sebanyak mana yang mungkin. Terdapat dua kategori sumber data yang diperolehi iaitu data primer dan data sekunder seperti dinyatakan di bawah:

(i) Data Primer

Bagi kajian yang berbentuk diskriptif, terdapat lima kaedah kajian yang boleh digunakan, iaitu kaedah kajian kes, kaedah eksperimen, kaedah survey, kaedah sejarah dan kaedah pencapaian maklumat. Kaedah yang dipilih untuk menjalankan kajian ini ialah kaedah kajian kes. Kaedah kajian kes adalah lebih kepada teknik penerangan, pemahaman dan penjelasan yang melibatkan pemilihan lebih dari satu kes untuk menguji sesuatu keadaan atau perkara (Hamel, 1993). Oleh itu, kaedah ini adalah sesuai digunakan untuk menjalankan kajian ke atas aspek penyelidikan yang menggunakan kajian kes sebagai sumber ujian. Kajian ke atas aspek yang hendak dikaji akan dijalankan secara berturutan ke atas setiap kes yang dipilih untuk mendapatkan penemuan akhir (Yin, 1984). Disebabkan keadaan ini adalah menepati situasi kajian ini, maka ia melibatkan beberapa kaedah iaitu temubual, pemerhatian kajian lapangan dan soal selidik.

a) Temubual

Temubual didefinisikan sebagai perbualan yang mempunyai tujuan (Berg, 1998). Ia merupakan interaksi dua hala dan secara bersemuka di mana satu pihak cuba mendapatkan maklumat daripada satu pihak lagi. Temubual merupakan kaedah yang biasa digunakan bagi penyelidikan sains sosial dan telah menjadi salah satu

sumber utama pengumpulan data dalam pendekatan etnografi (Merriam, 1998). Dalam menjalankan kajian ini, kaedah temu ramah secara bersemuka dan temu ramah melalui telefon telah digunakan untuk mengumpul data primer yang diperlukan. Menurut Moser dan Kalton (1971), pemilihan kaedah pengumpulan data yang sesuai adalah bergantung kepada tujuan kajian yang dijalankan, skop kajian yang ditetapkan dan kos yang terlibat. Pendekatan ini amat penting bagi mengkaji perundangan yang terlibat dalam projek pembangunan serta mengkaji pembangunan dan pengurusan kediaman berpagar mendatar dan kondominium.

b) Pemerhatian Kajian Lapangan

Kaedah pemerhatian yang meliputi pemerhatian secara terus dan pemerhatian secara penyertaan ialah kaedah yang melibatkan pengamatan atau pengumpulan data tentang apa yang dapat dilihat. Penggunaan kaedah ini berupaya mendapatkan sumber bukti lain untuk menyokong kajian yang dijalankan (Yin, 1993). Pemerhatian merupakan salah satu kaedah penyelidikan kualitatif di mana pengkaji akan memerhatikan satu bidang yang menjadi bahan permasalahannya (Syed Arabi Idid, 1992). Dalam kaedah pemerhatian ini, pengkaji akan bertindak sebagai pemerhati di kawasan kajian dengan menilai beberapa aspek seperti komponen pembangunan, lanskap dan kebersihan serta kemudahan yang disediakan. Kajian lapangan ini terdiri dari dua kawasan iaitu Perdana Terraces di Taman Sri Pulai Perdana dan Kondominium Indah Samudera di Bandaraya Johor Bahru. Kajian ini juga melakukan kaedah ini secara berhati-hati dimana setiap data atau maklumat yang diperoleh akan direkod secara sistematik, terpilih dan dengan penuh teliti dan berhati-hati.

c) Soal Selidik (rujuk Lampiran A)

Pendekatan survei adalah secara temubual penghuni kediaman menggunakan borang soal selidik. Penggunaan borang soal selidik merupakan maklumat sokongan bagi pengumpulan data dan maklumat secara kuantitatif. Ia disokong dengan teknik-teknik kuantitatif yang telah dinyatakan sebelum ini. Borang soal selidik yang direka bentuk adalah untuk mencapai objektif kajian yang terakhir iaitu untuk mengkaji

persepsi penduduk mengenai perkhidmatan yang disediakan oleh pemaju perumahan yang menggunakan konsep kediaman berpagar.

Pendekatan soal selidik yang digunakan adalah secara persampelan dengan paras keyakinan 95% yang akan dijalankan ke atas penghuni di dalam kawasan kajian. Saiz sampel minimum adalah sejumlah 60 responden. Jadual 1.3 menunjukkan pembahagian sampel penghuni kediaman berpagar mengikut kawasan kajian:

Jadual 1.3: Senarai Bilangan Sampel Mengikut Kawasan Kajian

<i>Kawasan Kajian</i>	Bilangan Sampel
1. Perdana Terraces	30
2. Kondominium Indah Samudera	30
Jumlah	60

Sumber : Olahan Pengkaji, 2007

Kajian ini menggunakan kaedah persempelan rawak mudah (*rambang*). Ia merupakan satu cara yang sering dilakukan untuk menjalankan persampelan (Azhar dan Nawi, 2004). Menurut Azhar dan Nawi (2004), teknik ini sesuai digunakan kepada populasi yang mempunyai variasi yang kecil di antara unit-unit dalam populasi. Perbezaan-perbezaan yang terdapat antara ahli dengan yang lain adalah tidak ketara. Ini bermakna jika mana-mana ahli yang terpilih sebagai sampel ahli berkenaan mampu mewakili ciri-ciri populasinya. Persampelan rawak mudah ialah suatu kaedah pemilihan saiz sampel (n) yang diperolehi dari suatu populasi (N). Tiap-tiap ahli dalam populasi berkenaan mempunyai probabiliti yang sama untuk dipilih sebagai sampel (Azhar dan Nawi, 2004). Soalan dibahagikan kepada beberapa bahagian seperti berikut:

a) Bahagian A: Latar Belakang Responden

Bahagian ini melibatkan pertanyaan mengenai latar belakang responden seperti bangsa, jantina, taraf perkahwinan, pekerjaan, jumlah pendapatan isi rumah, taraf kewarganegaraan dan tingkat pendapatan. Bahagian ini adalah bahagian paling penting untuk memahami latar belakang dan memudahkan pengkaji untuk mengetahui bagaimanakah bentuk latar belakang para responden yang mendiami kediaman komuniti berpagar.

b) Bahagian B: Pemilikan Kediaman

Pemilikan kediaman merupakan soalan yang menyentuh mengenai berapa lama menetap di kediaman dan pemilikan kenderaan. Hal ini dapat dikaitkan dengan tahap keupayaan dan tahap mampu milik kediaman pada penghuni kediaman komuniti berpagar.

c) Bahagian C: Persepsi Penduduk Komuniti Berpagar dan Bepengawal

Dalam bahagian ini, soalan lebih difokuskan kepada pendapat responden terhadap pembangunan perumahan yang berkonsepkan GGC. Selain itu, soalan juga menumpukan kepada soalan pemilihan konsep ini sebagai tempat kediaman. Selain itu, soalan juga memfokuskan kepada pendapat responden mengenai pengetahuan umum terhadap pelaksanaan konsep ini adakah mereka bersetuju atau sebaliknya dengan kemudahan yang disediakan. Faktor-faktor mengapa responden memilih kediaman GGC turut dinyatakan dalam bahagian ini.

d) Bahagian D: Persepsi Terhadap Kemudahan Keselamatan, Utiliti dan Keselesaan

Pada bahagian ini, soalan yang ditujukan adalah mengenai keselesaan kehidupan responden atau taraf hidup di dalam komuniti kediaman berpagar dengan menanyakan pendapat responden mengenai kemudahan yang disediakan adakah memenuhi keinginan mereka, adakah mereka berpuas hati dengan kemudahan yang disediakan. Kajian ini juga akan menganalisis mengenai kawalan keselamatan asas yang mana menurut pandangan mereka paling berkesan dalam mengekalkan komuniti kediaman bebas daripada kegiatan cegah.

e) Bahagian E: Persepsi Terhadap Perkhidmatan Badan Pengurusan

Komuniti kediaman berpagar mempunyai Pihak Pengurusan (MC) yang menguruskan komuniti ini dari segi kawalan keselamatan, kebersihan dan menyelenggara kemudahan yang disediakan di dalam komuniti berpagar. Soalan mengenai adakah mereka rasa berpuas hati dengan pengurusan yang dijalankan di dalam komuniti kediaman mereka, tidak terbeban bayaran yang dikenakan setiap

bulan atau adakah mereka rasa berbaloi dengan bayaran dikenakan oleh pemaju perumahan bagi menyelenggara dan menyediakan kemudahan di dalam komuniti kediaman berpagar.

(ii) Data Sekunder

Penelitian dan kaedah pengumpulan data sekunder dimulakan sebagai satu kaedah kajian. Kebanyakan data yang diperolehi adalah melalui kaedah dokumen dan kaedah pencapaian rekod. Ia merupakan kaedah yang digunakan untuk menjalankan kajian ke atas bahan-bahan bertulis yang mengandungi maklumat mengenai aspek kajian yang hendak dikaji (Bailey, 1984). Antaranya seperti memorandum, catatan mesyuarat, surat, laporan kemajuan, majalah, dokumen yang berkaitan, laporan perkhidmatan, laporan organisasi, peta dan sebagainya. Perbezaan kedua-dua kaedah ini ialah, kaedah dokumen melibatkan bahan cetakan dan kaedah pencapaian rekod melibatkan maklumat dalam komputer (Yin, 1984). Data sekunder yang menjadi bahan rujukan penting dalam menyiapkan projek ini termasuklah journal luar negara, artikel, Akta Hakmilik Strata, 1985, Kanun Tanah Negara 1965, perundangan yang berkaitan, akhbar, kertas seminar, tesis-tesis terdahulu, dan segala rujukan yang berkaitannya. Selepas membaca dari sumber di atas, data-data ini akan dicatat dan dihuraikan mengikut skop kajian yang diperlukan.

1.8.4 Analisis Kajian

Kajian ini melibatkan pembangunan konsep perumahan berpagar dan berpengawal diantara kondominium dengan harta tanah mendatar. Penerangan terbahagi kepada dua kawasan kajian iaitu dua kawasan kajian adalah terdiri dari bangunan bertingkat di kondominium Indah Samudera di Bandaraya Johor Bahru. Sementara itu, kajian ini juga melibatkan kediaman mendatar di Perdana Terraces di Taman Sri Pulai Perdana. Data-data akan dianalisis setelah semuanya dikumpulkan. Kaedah kualitatif digunakan sepenuhnya bagi mencapai objektif keempat kajian iaitu merujuk kepada aspek penyelenggaraan, pengurusan kewangan, keselamatan, pemilikan, infrastruktur dan kemudahan serta pembangunan fizikal.

Analisis yang dilakukan menggunakan akta dan perundangan berkaitan sebagai sokongan hujahan setiap perbezaan yang dikemukakan selain hasil temubual yang diperolehi. Dalam pada itu, bagi mencapai objektif kelima, maklumbalas borang soal selidik turut dikenalpasti. Apabila semua data daripada responden dikumpul, kajian ini akan menggabungkan data-data ini iaitu data-data soal selidik yang telah diperolehi dan pandangan serta pendapat semasa temuramah dengan responden, kerja analisis akan dijalankan.

Kajian ini menggunakan kaedah analisis secara kualitatif di samping sokongan daripada kaedah kuantitatif. Data-data yang diperolehi ini akan dianalisis untuk merumus kajian dibuat. *Statistical Package for social Science* (SPSS) dan Program Microsoft Excel digunakan bagi persembahan graf dan carta. Justeru, huraian bagi setiap rajah akan turut disokong melalui maklumat daripada pemerhatian serta temubual mendalam di lapangan. Bagi pengukuran sosioekonomi secara kuantitatif penyelidikan ini, kajian ini akan menggunakan kaedah *descriptive statistic* melalui teknik frekuensi. *Descriptive statistic* akan menyusun data dalam bentuk jadual kekerapan (*frequency table*) supaya huraian, ringkasan dan persembahan data dapat ditunjukkan ke dalam bentuk yang lebih bermakna dan bersistematik (Kamariah Dola, 2002). Gabungan kedua-dua kaedah analisis yang telah dipilih diharapkan mampu memberikan hasil analisis yang dapat mencapai objektif kajian.

Skala Likert digunakan untuk menilai tahap kepentingan sesebuah perkara dalam setiap soalan. Ia digunakan untuk menilai skor yang diperolehi bagi setiap faktor dalam borang soal selidik yang diedarkan. Pengelasan indek min atau Kaedah Five-point Scale yang digunakan adalah berpandukan kepada Muhd Zaimi Abd Majid dan MacCaffer (1997) seperti berikut:

1 = “Tidak Kerap”	0.00 < Purata Indeks < 1.50
2 = “Kurang Kerap”	1.50 < Purata Indeks < 2.50
3 = “Sederhana Kerap”	2.50 < Purata Indeks < 3.50
4 = “Kerap”	3.50 < Purata Indeks < 4.50
5 = “Paling kerap”	4.50 < Purata Indeks < 5.00

Dalam kajian ini, kaedah skala likert turut digunakan dalam membuat analisis yang melibatkan beberapa pengkelasan seperti yang ditunjukkan dalam Jadual 1.4.

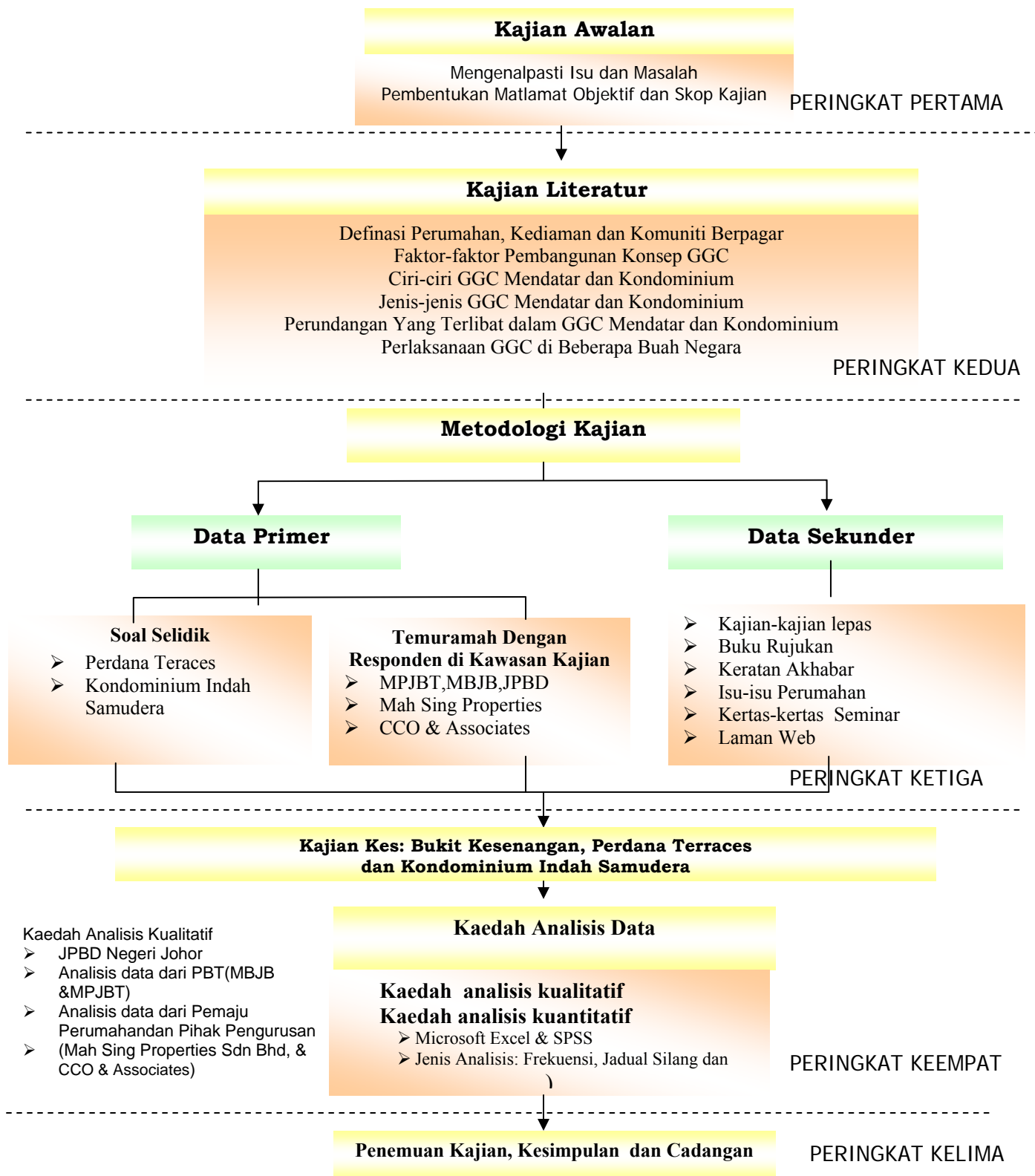
Jadual 1.4 : Pengkelasan Darjah Mengikut Kategori

Darjah	Kategori Skala I	Kategori Skala II	Kategori Skala III
1	Tidak Bersetuju	Sangat Tidak Memuaskan	Tidak Efektif
2	Kurang Bersetuju	Tidak Memuaskan	Kurang Efektif
3	Sederhana Bersetuju	Memuaskan	Sederhana Efektif
4	Bersetuju	Baik	Efektif
5	Sangat Bersetuju	Sangat Baik	Sangat Efektif

Sumber: Olahan Pengkaji, 2007

1.8.5 Penemuan Kajian, Cadangan dan Kesimpulan

Bab yang terakhir ini merupakan rumusan terhadap keseluruhan kajian yang dijalankan. Penulisan bab ini dimulakan dengan pengenalan ringkas dan diikuti dengan rumusan kajian yang merumuskan hasil pencapaian objektif kajian yang ditetapkan. Cadangan kajian diusulkan bagi menutupi beberapa kelemahan yang wujud dalam kajian ini sekaligus mencadangkan pelaksanaan pembangunan kediaman komuniti berpagar dan berpengawal secara bersepadu. Seterusnya, masalah dan limitasi kajian yang dihadapi semasa menjalankan kajian ini turut diterangkan. Untuk mengharapkan pengkaji lain meneruskan kajian tentang aspek-aspek yang tidak dapat dikaji dalam kajian ini, beberapa kajian lanjutan telah dicadangkan. Sebagai penutup akhir, satu kesimpulan lengkap tentang keseluruhan kajian yang dijalankan telah dihasilkan. Rujuk Rajah 1.1 untuk ringkasan metodologi kajian.



Rajah 1.1: Carta Alir Metodologi Penyelidikan

Sumber : Olahan Pengkaji, 2007

RUJUKAN

- Aalbers, M.B (2003) *The Double Function of The Gated – Social Inclusion and Exclusion in Gated Communities and Security Zones; Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?* 18-19 September. University Glasgow.
- Abang Jamadi Bin Rosli (2005). *"Rumah Pintar: Konsep Dan Pengaplikasian Dalam Perumahan Berbilang Tingkat Oleh Pemaju Perumahan"*. Universiti Teknologi Malaysia
- Abbot D (1986). *Encyclopedia of Real Estate Terms*, Gower Technical Press, England.
- Ahmad Ariffian b. Bujang (1997). *Masalah Pengurusan Kondominium di Kuala Lumpur*, Universiti Teknologi Malaysia
- Amir Hamzah bin Mohd Yunus (2007). *Certificate of Completion and Compliance: New Role for the Architect*. Seminar on Southern Johor Development: Prospects & Challenges in the 21st Century.
- Atkinson, R., Flint, J., Blandy, S. and Lister, D., (2003). *Gated Communities: A Systematic Review of Research Evidence*, 1 Ogos 2005.
- Azhar Harun dan Nawawi Abdullah (2004). *Metodologi Penyelidikan Ekonomi dan Sains Sosial*. Thomas Learning Kuala Lumpur, Malaysia
- Azimuddin Bahari (2006). *The Strata Titles Act and Provisions for (Landed) Gated Developments; One Day Seminar, Gated Developments & Sustainable Communities*. Hotel Impiana, Jalan Pinang, Kuala Lumpur. 24 Mac. Malaysian Institute of Planners.
- Azimuddin Bin Bahari, *The Strata Titles Act and Provisions for (Landed) Gated Developments*, 3 April 2006
- Azimudin Bahari (2007). *Latest Amendment of The Strata Title Act 1985 and The Incorporation of Gated Community Scheme (GACOS)*. Seminar on Southern Johor Development: Prospects & Challenges in the 21st Century.
- Azlinor Suffian (2005). *A Legal Perspective On Gated Communities In Malaysia*: 8th International Conference On The Asian Planning Schools Association. 11-14 September. Hotel Istana, Kuala Lumpur.

- Badaruddin Mohamad (2001). *Prinsip-Prinsip Perancangan*. Kuala Lumpur: Prentice Hall.
- Bailey, Kenneth D. (1984). *Kaedah Penyelidikan Sosial*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa Pustaka, Kementerian Pelajaran Malaysia
- Berg, B. L. (1998). *Qualitative Research Methods for Social Sciences (3rd Ed.)* Boston
- Blakely, E. J. and Snyder, M.G (1997). *Fortress America*. Washington, D.c: Brooking Institution Press.
- Blakley E.J. & Snyder M.G., (1998) *Fortress America: Gated Communities In the United State*.
- Blandy, S., Lister, D., Atkinson, R. and Flint, J. (2003) *Gated Communities. A Systematic Review of The Research Evidence*. CNR Paper 12, ESRC Centre For Neighbourhood Research, Glasgow
- Burke. M. (2001), *The Pedestrian Behaviour of Residents in Gated Communities. Australia: Walking the 21st Century*, 20th – 22nd February 2001. Perth, Western Australia
- Chee, Soo Teng (2004). *An Architect's Perspective on Gated Community Development", Seminar "Gated and Guarded Communities*, 17 April 2004, Hotel Istana, Kuala Lumpur
- Clarke, P (2004). *Housing Today in Housing The Nation: A Definiitive Study*. Kuala Lumpur: Cagamas Sdn. Bhd
- Clarke, P.(2004). *Developing a Gated Community*, seminar "Gated and Guarded Communities", 17 April 2004, Hotel Istana in Kuala Lumpur
- Derek Clifford Nicholls (2006), *Land Management, Strata Title and Gated Communities: International Perspectives*, 3 April 2006
- Edmund Kong (2006). *Creating Better Homes Better Lives; Gated Developments & Sustainable*. Hotel Impiana, Jalan Pinang, Kuala Lumpur. 24 Mac. Malaysian Planning of Institute.
- Fadilah Hazwani binti Zakaria (2005), *Tempoh Liabiliti Kecacatan yang Melibatkan Hubungan diantara Pembeli Rumah dengan Pemaju Projek Perumahan*, Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi, Universiti Teknologi Malaysia
- Halim Abdullah (1992). *Everything The Condominium Developer Should Told You But Didn't*, Pelanduk Publications, K.L
- Hamel, Jacques (1993). *Case Study Methods*.USA: Sage Publication, Inc.

- Haryani bte. Mohd Sofian (2004). *Kepentingan Kawalan Keselamatan Bagi Sesebuah Skim Kondominium dari Perspektif Penghuni dan Masalahnya*, Universiti Teknologi Malaysia.
- Housing Developer Association Malaysia. (1982). *Journal of the Housing Developer's Association Malaysia: Housing and Property*. July/August. Hlmn 6
- Ismail Omar (1999). *Teori dan Amalan Perumahan*. Johor. Jabatan Pentadbiran dan Pembangunan Tanah. Universiti Teknologi Malaysia.
- Jabatan Perancang Bandar dan Desa Negeri Johor (2007). *Bengkel Penambahbaikan Sistem Penyampaian Prosedur dan Proses Cadangan Pemajuan dan Pelaksanaan Pusat Setempat (OSC) di Negeri Johor*. Pulau Springs Resort, Johor Bahru. 29 Mei 2007
- Jill Grant (2003). *Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?*, September, 2003.
- Kamariah Dola (2002) *Incorporating Sustainable Development Principles Into The Local Plan Preparation Process*, Universiti Teknologi Malaysia
- Kamus Dewan Bahasa dan Pustaka*. Cetakan Kedua Belas. 1995
- Karr, James N. (1974). *The Condominium Buyers Guide*, Federick Fell Publishers Inc, New York.
- Kasi, P. (2004). *We Ready and Able to Deliver Gated and Guarded Communities in Malaysia?*, seminar "Gated and Guarded Communities", 17 April 2004, Hotel Istana, Kuala Lumpur
- Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (2007). *Penerangan Ringkas Mengenai Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 (Akta 663)*. 12 April 2007
- Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. (2007), *Apa Yang Anda Perlu Tahu Mengenai Perakuan Siap dan Pematuhan*. 12 April 2007. Kuala Lumpur
- Khairiah Talha (2006), *Global Trends and Policies on Gate Communities*, 24 Mac 2006. Hotel Impiana, Jalan Pinang, Kuala Lumpur. 24 Mac. Malaysian Institute. of Planning
- Khairiah Talha (2006), *Project Management, Planning & Design of Strata Title & Gated Properties- A Rich Man's Above or Future Housing For The Mass ?*, 24 Mac 2006. Hotel Impiana, Jalan Pinang, Kuala Lumpur. 24 Mac. Malaysian Institute. of Planning
- Low, S. (2003) *Behind The Gates, Life, Security and The Pursuit Of Happiness In Fortress America*. Great Britain.

- Marbeck A.B. (1994) "***House Buying in Malaysia***". Kuala Lumpur: Berita Pubs.
- Martin Coy, Martin Pohler, (2001). ***Gated Communities in Latin American Megacities: Case Studies in Brazil and Argentina*** Geographisches Institut, University Tubingen, Holderlinstrasse 12, 72074 Tubingen, Germany.
- Mazlina Ludin (2002), ***Kota Sri Mutiara Pemangkin Kepada Pembangunan Sekitar***, Jabatan Pengurusan Harta Tanah, Universiti Teknologi Malaysia
- McKenzie, E., (2003), ***Private Gated Communities in the American Urban Fabric: Emerging Trends in their Production, Practices and Regulation***, Conference on Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities? Department of Urban Studies, Universiti of Glasgow, Scotland, 18-19 September 2003
- Merriam (1998). ***Qualitative Research and Case Study : Applicatio in Education***. California, Bass Publication
- Mohd Izwan Azim Bin Johari (2007). ***Faktor-Faktor Kelewatan Peringkat Kelulusan Pembangunan (Kes Kajian : Bandar Nusajaya)***. Universiti Teknologi Malaysia.
- Mohd Soieb Tambi (1993). ***Akta Hak Milik Strata 1985 : Satu Kefahaman***. Dewan Bahasa dan Pustaka, Kementerian Pendidikan Malaysia. Kuala Lumpur.
- Mohd. Azam Mohd. Abid (2007), ***Mesyuarat Perbincangan Pembangunan Perumahan Berkonsepkan Gated Community***, Pengarah Jabatan Perancangan Bandar Dan Desa Negeri Johor. 13 Jun 2007.
- Moser, C.A. and Kalton, G. (1971). ***Survey Methods in Social Investigation***. London: Heinemann Educational Book Ltd.
- Nik Mohd Zain Bin Nik Yusof, ***The Regulations & Legislations of Strata Title & Gated Community Properties In Malaysia***, 3 April 2006
- Nor Azlin Binti Ahmad. (2002). ***Mewujudkan Persekitaran Kawasan Yang Selamat : Faktor Yang Mendorong Perlakuan Jenayah***, Universiti Teknologi Malaysia
- Nor Zaid Bin Kamaruzaman (2005). ***Pengurusan Kawalan Keselamatan Dalam Kawasan Kediaman Komuniti Berpagar Berkonsepkan Gated & Guarded Area***. Universiti Teknologi Malaysia.
- Noredayu Binti Ismail (2006). ***Sejauhmanakah Keberkesanan Konsep Gated and Guarded Community Dalam Menjamin Keselamatan Pembeli***. Universiti Teknologi Malaysia
- Norwahidah, Abdul Wahid (2006), ***Profil dan Persepsi Penghuni di Skim Komuniti Berpagar. Kajian Kes: Sierra Mas, Sungai Buloh***. Universiti Teknologi Malaysia. Skudai

- Roslizana Abdul Rashid (2006). ***Komuniti Kediaman Berpagar Sebagai Alternatif Kediaman Terancang***. Universiti Teknologi Malaysia.
- Salleh Buang (2004). ***Walls that Exclude***. Property Times, 6 Mac 2004
- Siti Farah Bt Abu Kausim (2005). ***Perbandingan Profil Sosio-Ekonomi Penghuni dan Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Mereka Dalam Memilih Jenis Kediaman. (Kes Kajian: Pangsapuri Sri Puteri, Ukay Perdana)***. Universiti Teknologi Malaysia.
- Subashini A/P Vaclivelloo (2007), ***Kawalan Keselamatan Di Komuniti Berpagar dan Berpengawal. (Kes Kajian: Desa Park City, Kepong)***. Universiti Teknologi Malaysia.
- Syed Arabi Idid (1992) ***Kaedah Penyelidikan komunikasi dan Sains Sosial***. Lumpur : Dewan Bahasa dan Pustaka, Kementerian Pendidikan Malaysia
- Tan Choo Lan. (2007), ***Introducing New Paradigm in Housing Industry (certificate of completion & compliance, Build then Sell, One Stop Centre, GACOS, Latest Amendment of Strata Title Act): Government's Perspective***. Seminar on Southern Johor Development: Prospects & Challenges in the 21st Century.
- Tan, B. (2003). ***Gated Communities: The Concept and Vision, a paper presented in the conference of Gated and Community Schemes***. 15-16 September. Crown Princes Hotel, Kuala Lumpur.
- Tanate, K.V. (2005). ***Gated Communities In Metro Manila: An Empirical Analysis on Living Conditions and Social Functions***. University of Tsukuba: Degree of Doctor Philosophy.
- Webster, C., Glasze, G. and Frantz, K. "Sun Sheng et al." (2002). ***The Global Spread of Gated Communities. Environment and Planning B: Planning and Design***, Vol.29, pp.315-320
- Wong Chew Hua. (2005). ***Factors Contributing to the Development of Gated Communities in Johor Bahru Tengah***. Universiti Teknologi Malaysia
- Yin, Robert K. (1984). ***Case Study Research: Design and Methods***. London New Delhi: Sage Publications Beverly Hills.
- Yin, Robert K. (1993). ***Applications of Case Study Research***. USA: Sage Publication, Inc.
- Yong Yung Choy (2005). ***Legal Issues of Gated Community Projects. Default of Parties, Exclusion of Liability and Right to Common Property, A Paper Presented in a Seminar on Gated Community Projects: Regulatory and Contractual Issues***, Organised by Lexis-Nexis & MLJ, Prince and Residence Hotel, Kuala Lumpur. 28 July, p.2.