

KONSEP KEDIAMAN KOMUNITI BERPAGAR  
DI KAWASAN PERUMAHAN JOHOR BAHRU

TEY KIM HAI

Tesis ini dikemukakan sebagai memenuhi  
syarat penganugerahan ijazah Sarjana Muda Sains Pembinaan

Fakulti Alam Bina  
Universiti Teknologi Malaysia

MEI, 2008

## ABSTRAK

Komuniti berpagar dikenali sebagai skim perumahan baru secara global dan semakin popular sejak kebelakangan ini. Konsep ini merupakan konsep untuk mengelilingkan dan memagarkan sekumpulan penghuni dalam satu kawasan yang bertujuan untuk keselamatan sesama dan privasi. Tetapi pembangunan skim perumahan ini juga akan membawakan impak negatif kepada masyarakat dan sosial. Antaranya seperti masalah pengasingan sosial, individualistik, ketidaksenangan masyarakat sekitar dan kesukaran atau kelambatan masuk ke dalam komuniti ini. Tambahan pula, masalah sistem sekuriti yang tidak berkesan dan memuaskan juga membimbangkan penghuni dalam skim perumahan ini. Objektif bagi kajian ini adalah untuk mengenalpasti masalah-masalah utama berlaku dalam pembangunan konsep komuniti berpagar. Selain itu, kajian ini juga melihat kepada implikasi kos bagi konsep ini dalam pembangunan projek perumahan. Kajian ini dijalankan disebabkan pembangunan skim perumahan ini mempunyai beberapa perbezaan dari segi sistem sekuriti, infrastruktur, landskap dan bangunan jika dibandingkan dengan skim perumahan biasa. Untuk mendapat kefahaman yang menyeluruh mengenai tajuk tersebut, soal selidik yang berkaitan masalah-masalah dalam konsep komuniti berpagar telah diedarkan kepada penduduk masyarakat komuniti berpagar dan penduduk masyarakat terbuka di kawasan sekitar Johor Bahru. Manakala soal selidik yang mengenai kos pembangunan projek perumahan diedarkan kepada beberapa pemaaju di kawasan sekitar Johor Bahru. Hasil kajian ini telah menunjukkan masalah utama dalam konsep ini adalah masalah individualistik, diikuti pengasingan sosial, ketidaksenangan penduduk, kesukaran masuk dan ketidakberkesan sistem sekuriti. Di samping itu, implikasi kos pembangunan bagi projek perumahan komuniti berpagar adalah wujud dari segi kos sistem sekuriti, kos infrastruktur dan kos bangunan sementara kos pra pembangunan adalah tidak dipengaruhi. Secara kesimpulannya, aplikasi konsep komuniti berpagar perlu dipertimbangkan atas kesesuaiannya menurut segi masalahnya dan kos pembangunannya

## ABSTRACT

Gated community known as a new housing scheme in global and getting more popular recently. It's a concept of gating a group of residents into a single compound for the purpose of the security and privacy. But the rising number of this housing scheme will cause the negative impact to the community and social. It's including the social apartheid, individualism, inconvenience of outside community and restriction of access. In addition, the ineffective of the security system also worried by the residents in this housing scheme. The objective of this study is to identify the main problems happen in the development of gated community. Besides, this study also looks into the implication of the development cost for the gated community housing. It's because this type of housing scheme difference in a sense of security system, infrastructure, landscaping and the building aspect if to be compared with the normal housing scheme. In order to get a thorough understanding on the subject, questionnaires related to the problem in this concept are distributed among the gated community residents and open community residents within the area of Johor Bahru. Then, questionnaires related to the development cost of the project are distributed to several developers within the area of Johor Bahru. The finding indicated that the main problem for development of gated community is the individualism, followed by other problem such as social apartheid, inconvenience of outside community, restriction of access and the ineffective of the security system. On the other hand, the implication of the development cost for gated community housing project are exist in the security system cost, infrastructure cost and building cost while the pre-development cost is not affected. As a conclusion, the application of gated community should take into account on its suitability according to the problem aspect and the development cost.