

Sinergi Ilmu dan Komuniti: Bual Bicara Tort Merungkai Konflik Strata untuk Keadilan Bersama  
(*Synergizing Knowledge and Community: A 'Tort' Dialogue to Unravel Strata Conflicts for Shared Justice*)

AMINAH MOHSIN\* & CLAUDINE MEERA WILLIS

ABSTRAK

Program bual bicara bertajuk "Tort dalam Konflik Strata" yang dianjurkan oleh Fakulti Alam Bina dan Ukur, Universiti Teknologi Malaysia pada 22 Jun 2025 bertujuan menangani jurang pengetahuan dalam undang-undang tort dalam kalangan penduduk strata yang sering menjadi punca konflik seperti jiran bising dan kerosakan harta bersama. Sesi dialog yang menampilkan seorang moderator dan empat panel pakar membincangkan aspek undang-undang, pengurusan bersama, peranan tribunal strata dan penguatkuasaan. Tinjauan selepas program menunjukkan peningkatan kesedaran penduduk daripada 10% kepada 88% mengenai pengetahuan berkaitan tort dalam strata. Inisiatif ini menyokong SDG 11 dengan mempromosikan keharmonian dalam komuniti bertingkat tinggi dan SDG 16 dengan mengukuhkan akses komuniti kepada keadilan melalui pendidikan undang-undang.

Kata Kunci: Undang-undang tort, konflik strata, keadilan.

ABSTRACT

*The dialogue program entitled 'Tort in Strata Conflicts', organized by the Faculty of Built Environment and Surveying, Universiti Teknologi Malaysia on June 22, 2025, aimed to bridge the knowledge gap in tort law among strata residents, which frequently triggers conflicts such as noise nuisance and damage to common property. The dialogue session, featuring a moderator and four expert panelists, discussed legal aspects, joint management, the role of strata tribunals, and enforcement. Post-program surveys indicated a significant surge in residents' awareness, rising from 10% to 88% regarding tort-related knowledge in strata. This initiative supports SDG 11 by promoting harmony in high-rise communities and SDG 16 by strengthening community access to justice through legal education.*

*Keywords: Tort Act, strata conflict, justice*

## PENDAHULUAN

Laporan ini disediakan bagi mendokumentasikan dan menganalisis keberkesanan program bual bicara bertajuk "Tort dalam Konflik Strata". Program ini merupakan sebuah inisiatif unik yang bertujuan untuk menghubungkan ilmu akademik dengan realiti kehidupan komuniti, khususnya dalam konteks perundangan harta strata. Fokus utama kajian yang telah dianjurkan oleh Universiti Teknologi Malaysia ini adalah untuk meneliti secara mendalam isu-isu perundangan tort yang sering timbul dalam konteks kehidupan komuniti strata, satu bidang yang semakin mendesak untuk diberikan perhatian. Kajian kes ini amat relevan dan penting kerana ia menangani jurang pengetahuan yang ketara dalam kalangan penghuni, pihak pengurusan bersama (JMB/MC), dan pemaju.

Majoriti pemegang taruh dikesan masih kurang menyedari akan hak, tanggungjawab, serta remedi perundangan yang tersedia di bawah undang-undang, khususnya undang-undang tort. Dengan meningkatnya populasi yang tinggal di kediaman bertingkat, penganjuran program seumpama ini adalah penting untuk membina sebuah komuniti yang harmoni dan berpengetahuan. Malaysia telah menyaksikan pertumbuhan pesat dalam pembangunan kediaman bertingkat seperti pangsapuri, kondominium, dan flat, seiring dengan proses urbanisasi dan peningkatan kepadatan penduduk. Keadaan ini telah mewujudkan bentuk komuniti baharu dengan cabaran sosial dan perundangan yang unik. Walaupun Akta Pengurusan Strata 2013 dan Akta Hakmilik Strata 1985 menyediakan kerangka pengurusan yang komprehensif, ia tidak sepenuhnya mencukupi untuk menyelesaikan semua pertikaian yang melibatkan interaksi harian antara penghuni. Izanda et. al (2021) juga menyatakan kekaburan operasi masih wujud disebabkan kekurangan standardisasi peraturan di peringkat negeri yang menjejaskan keberkesanan pendaftaran dan pengurusan strata.

Konflik antara penghuni, atau antara penghuni dengan pihak pengurusan, sering berlaku akibat isu-isu yang tidak dijangka seperti gangguan kebisingan yang melampau, kerosakan harta benda akibat kecuaiian jiran (contohnya, kebocoran paip), atau kegagalan pihak pengurusan dalam penyelenggaraan kawasan bersama (Zainal et. al, 2022). Penggabungan undang-undang tort dan pengurusan strata adalah penting untuk memastikan penyelesaian yang adil dan kehidupan harmoni dalam persekitaran kediaman bertumpuk. Peranan tribunal pengurusan strata semakin diiktiraf sebagai penting dalam menyelesaikan pertikaian berkaitan tort dan pengurusan. Namun, masih terdapat keperluan kepada

sokongan kehakiman yang lebih kukuh dan garis panduan yang jelas untuk memperkasakan institusi akar umbi ini.

Mengenai cabaran badan pengurusan bersama dalam pengurusan fasiliti kediaman bertingkat, kajian terkini menyorot perspektif pemaju. Isu utama termasuk kerosakan berulang seperti kebocoran air dan kegagalan lif, kelewatan dalam kerja pembaikan, prestasi kontraktor yang kurang memuaskan serta kekangan kewangan yang diperburuk oleh unit yang belum terjual (Abas et al., 2021). Penyelarasan antara pengurusan, kontraktor dan penduduk adalah penting untuk penyelenggaraan yang mampan. Selain itu, peranan pemaju dalam JMB termasuk mengurus fasiliti bersama dan memastikan pematuhan kepada undang-undang strata di tengah-tengah tuntutan pelbagai pihak berkepentingan (Abas et al., 2021; Ahmad Shuhaimi et al., 2022).

Kajian lain turut menampilkan cabaran dalam penyelenggaraan dan pengurusan bangunan komersial berbanding kediaman bertingkat di mana perbadanan pengurusan komersial perlu menjalankan tugas tambahan seperti pengurusan penyewa dan pemasaran untuk kelangsungan perniagaan (Khalid et al., 2018). Tambahan pula, kajian lepas juga menunjukkan jurang kepuasan penyewa terhadap perbadanan pengurusan menekankan keperluan pengurusan caj perkhidmatan dan penyelenggaraan kemudahan yang lebih baik (Rabe et al., 2021).

Ketidakecapan dalam menangani isu-isu ini bukan sahaja memburukkan lagi konflik tetapi juga boleh menyebabkan ketegangan yang berpanjangan dalam komuniti. Masalah utama yang dikenal pasti adalah kekurangan pemahaman mendalam tentang prinsip undang-undang tort, iaitu kerangka perundangan yang mengawal selia salah laku sivil dan merupakan salah satu mekanisme penyelesaian yang berkesan. Ramai yang tidak menyedari bahawa tindakan seperti kacau-ganggu (*nuisance*) dan kecuaiian (*negligence*) adalah tertakluk kepada remedi perundangan. Akibatnya, mereka sering memilih untuk berdiam diri atau menggunakan pendekatan yang tidak produktif, yang akhirnya hanya mengukuhkan persekitaran yang tidak adil. Oleh itu, terdapat keperluan mendesak untuk satu platform pendidikan yang komprehensif bagi mengatasi masalah ini.

Tujuan utama program ini adalah sebagai model pemindahan ilmu dan kesedaran undang-undang. Ia bertujuan untuk menganalisis sejauh mana program sebegini dapat meningkatkan tahap pengetahuan dan mengubah persepsi peserta terhadap penyelesaian konflik dalam komuniti strata. Kajian ini juga bermatlamat untuk mendokumentasikan

pendekatan terbaik yang boleh diguna pakai oleh institusi akademik lain atau badan pengurusan strata pada masa hadapan. Kepentingan kajian ini adalah pelbagai. Pertama, kepada komuniti strata, ia memberikan pengetahuan praktikal untuk melindungi hak mereka dan melaksanakan tanggungjawab mereka secara beretika. Ini akan membantu dalam membina sebuah komuniti yang lebih harmoni dan mampan. Kedua, kepada pihak pengurusan dan pemaju, dapatan kajian ini boleh menjadi panduan untuk mengurus risiko undang-undang dan meningkatkan kualiti perkhidmatan mereka. Ketiga, dari perspektif akademik, kajian ini menyumbang kepada literatur sedia ada mengenai perundangan strata dan sosiologi bandar, khususnya dalam konteks Malaysia. Ia juga menjadi bukti komitmen UTM dalam melaksanakan tanggungjawab sosial korporatnya, selari dengan Matlamat Pembangunan Lestari (SDG).

Kajian ini dibimbing oleh dua teori utama. Teori Pembelajaran Sosial (Social Learning Theory) oleh Albert Bandura (1977) yang relevan dalam menganalisis bagaimana peserta program dapat memperoleh pengetahuan dan kemahiran baharu melalui pemerhatian dan interaksi dengan panelis pakar. Bual bicara yang menampilkan perbincangan kes-kes sebenar dan dialog terbuka membolehkan peserta mempelajari tindakan dan reaksi yang betul, seterusnya mempengaruhi tingkah laku mereka dalam menangani konflik. Kedua adalah Teori Penyebaran Inovasi yang diasaskan oleh Everett M. Rogers (1962). Inovasi dalam konteks program ini adalah pengetahuan mengenai undang-undang tort yang disampaikan dalam bual bicara dan dianggap baharu dan berguna bagi komuniti strata. Penganjuran program ini adalah manifestasi langsung dari teori ini, di mana ilmu undang-undang disampaikan secara terus kepada komuniti untuk memperkasakan mereka. Berdasarkan latar belakang dan teori yang relevan, kajian ini akan cuba menjawab beberapa persoalan penyelidikan utama:

- i. Bagaimanakah program bual bicara "Tort dalam Konflik Strata" mempengaruhi tahap kesedaran undang-undang tort dalam kalangan peserta, khususnya berkaitan dengan isu kacau-ganggu (*nuisance*) dan kecuaiian (*negligence*)?
- ii. Apakah pandangan dan persepsi peserta terhadap keberkesanan peranan pihak pengurusan bersama (JMB/MC), Tribunal Pengurusan Strata, dan Jabatan Pesuruhjaya Binaan (COB) sebagai saluran penyelesaian konflik?
- iii. Sejauh manakah peningkatan pemahaman perundangan melalui program ini dapat menyumbang secara konkrit kepada

pembentukan komuniti strata yang lebih aman, adil, dan mampan, selaras dengan Matlamat Pembangunan Lestari (SDG) 11 dan SDG 16?

Keseluruhannya, laporan ini akan menyingkap bagaimana program bual bicara "Tort dalam Konflik Strata" berfungsi sebagai platform kritikal untuk memperkasakan komuniti strata dengan pengetahuan perundangan. Melalui analisis mendalam yang berlandaskan kerangka teori yang kukuh, laporan ini bukan sahaja akan menjawab persoalan penyelidikan yang telah digariskan, tetapi juga memberikan cadangan praktikal untuk pihak berkepentingan.

## METODOLOGI

Program bual bicara "Tort dalam Konflik Strata" telah dirancang sebagai kaedah intervensi dan pemindahan ilmu yang proaktif untuk menangani jurang pengetahuan dalam kalangan komuniti strata. Metodologi program ini merangkumi dua aspek utama: kaedah pelaksanaan program itu sendiri dan kaedah analisis data maklum balas yang dikumpul.

### Kaedah Pelaksanaan Program

Program ini dilaksanakan dalam format bual bicara yang dikendalikan oleh seorang moderator. Pendekatan ini membolehkan perbincangan dua hala yang dinamik, bukan sekadar syarahan satu hala. Empat orang panelis pakar dari pelbagai bidang telah dijemput untuk memberikan pandangan yang menyeluruh dari perspektif undang-undang, pengurusan, tribunal, dan penguatkuasaan. Sesi interaktif melalui soal jawab juga disediakan bagi membolehkan peserta mendapatkan pencerahan langsung.

### Kaedah Analisis Data

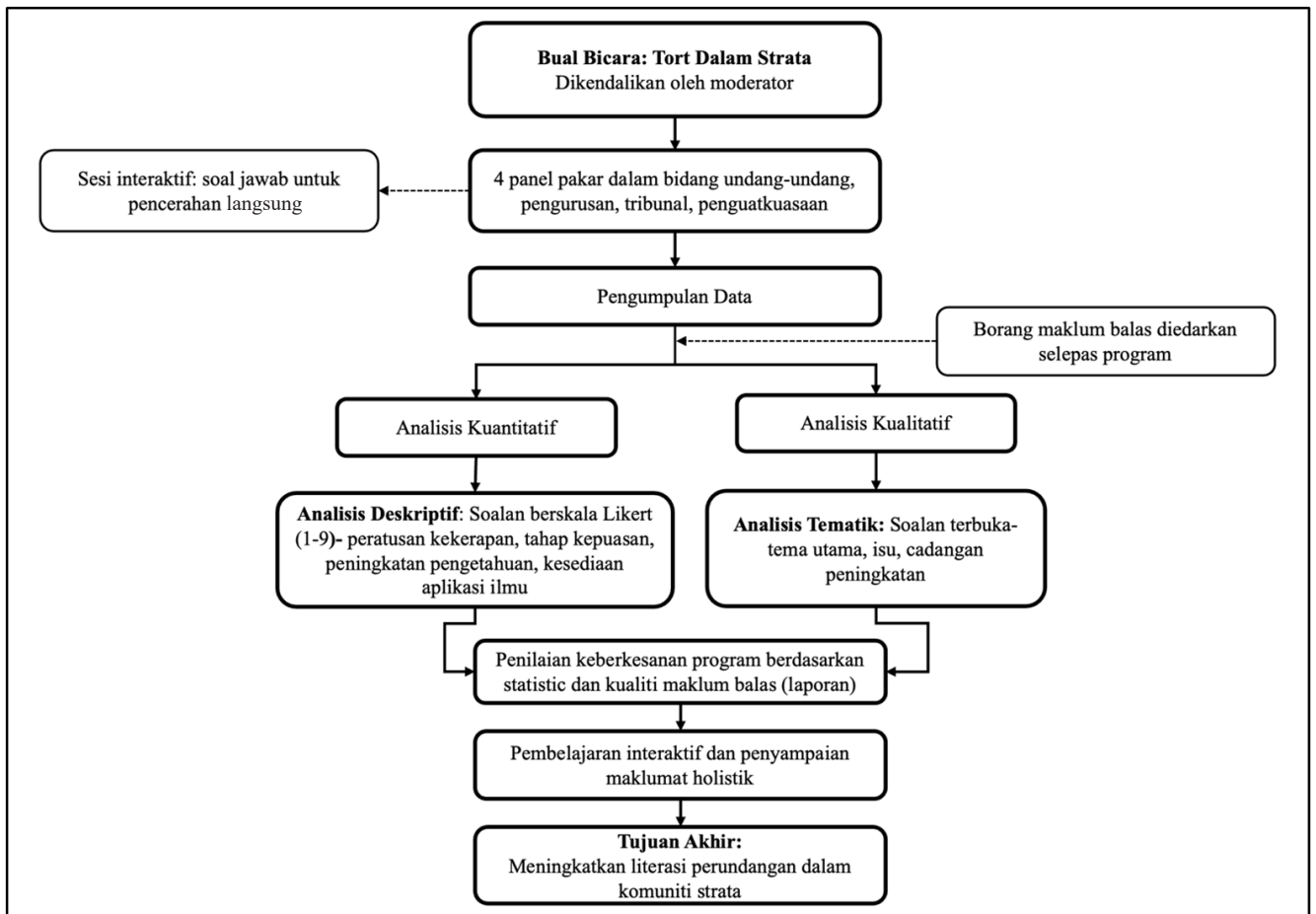
Maklum balas daripada peserta telah dikumpul menggunakan borang maklum balas yang diedarkan pada akhir program. Analisis data dijalankan menggunakan pendekatan gabungan kaedah kuantitatif dan kualitatif bagi mendapatkan dapatan yang holistik.

- i. Analisis Kuantitatif: Data daripada soalan berskala Likert (Soalan 1-9) dianalisis menggunakan analisis deskriptif. Data diwakilkan dalam bentuk peratusan kekerapan untuk mengukur tahap kepuasan, peningkatan pengetahuan, dan kesediaan peserta untuk mengaplikasi ilmu yang diperolehi. Hasil analisis ini memberikan gambaran statistik yang jelas mengenai keberkesanan program

secara keseluruhan.

- ii. Analisis Kualitatif: Maklumat daripada soalan terbuka (Soalan 10) dianalisis menggunakan analisis tematik. Jawapan yang diberikan oleh peserta dikategorikan kepada tema-tema utama untuk mengenal pasti isu-isu atau cadangan yang sering dibangkitkan. Analisis ini memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai pandangan peribadi peserta, cabaran yang mereka hadapi, dan cadangan untuk penambahbaikan program pada masa hadapan.

Gabungan kedua-dua kaedah analisis ini membolehkan laporan menilai kejayaan program bukan sahaja dari segi statistik tetapi juga dari segi kualiti maklum balas dan cadangan yang bernas. Secara keseluruhannya, metodologi program ini menekankan kepada pembelajaran interaktif dan penyampaian maklumat secara holistik, yang sangat efektif dalam meningkatkan literasi perundangan di kalangan komuniti strata. Metodologi kajian ini boleh merujuk pada Rajah 1 dalam bentuk carta alir.



RAJAH 1. Metodologi Kajian

#### DAPATAN UTAMA

Program ini telah berhasil menghimpunkan panel-panel yang arif dalam bidang masing-masing. Pembentangan dalam program ini meliputi:

- i. Perspektif Undang-Undang: Perbincangan mengenai kes-kes precedent tort di Malaysia yang melibatkan JMB/MC, definisi kecuiaan, dan remedi undang-undang yang tersedia oleh Cik Nur Fatin Inani Binti Mohd Zulkiffi.
- ii. Perspektif Pihak Pengurusan Bersama (JMB/MC): Liputan mengenai langkah proaktif JMB/MC dalam menguruskan risiko tuntutan tort, peruntukan kewangan atau insurans, dan pendidikan penghuni oleh Encik Saifful Nazmi Bin Mohd Zain.
- iii. Perspektif Tribunal Pengurusan Strata: Penerangan mengenai peranan dan bidang kuasa tribunal, cara memfailkan tuntutan di Sistem e-TPS (Elektronik Tribunal Pengurusan

Strata), serta data dan trend jenis gangguan yang kerap difailkan oleh Puan Siti Zubaidah Binti Helmaterlidi.

- iv. Perspektif Penguatkuasaan: Perbincangan mengenai prosedur aduan kepada Jabatan Pesuruhjaya Bangunan (COB), had bidang kuasa COB, dan trend kes gangguan yang dilaporkan oleh Encik Amy Bin Kamaruddin.

Seterusnya dapatan utama program bual bicara "Tort dalam Konflik Strata" adalah berdasarkan analisis komprehensif borang maklum balas yang telah diisi oleh keseluruhan peserta iaitu seramai 16 orang peserta. Secara keseluruhannya, maklum balas yang diterima menunjukkan tahap kepuasan yang sangat tinggi dan kejayaan program dalam mencapai objektifnya.

#### Analisis Kuantitatif

- i. Keberkesanan Penyampaian: Majoriti besar peserta, iaitu 95%, menyatakan Sangat Setuju bahawa penyampaian panelis adalah menarik dan berkesan.
- ii. Peningkatan Pengetahuan: Sebelum program, hanya 10% peserta yang menyatakan mempunyai pengetahuan awal tentang undang-undang tort. Namun, selepas mengikuti program, 88% responden memperlihatkan peningkatan signifikan dalam penguasaan atau Setuju telah menguasai sebahagian atau keseluruhan pengetahuan berkaitan tort.
- iii. Manfaat & Aplikasi: Sebanyak 92% peserta bersetuju bahawa mereka mendapat manfaat daripada program ini dan kini lebih memahami tanggungjawab sebagai pemilik strata. 85% peserta menyatakan kesediaan untuk mengaplikasikan dan berkongsi pengetahuan yang diperolehi.

#### Analisis Kualitatif (dapat ringkasan dari maklum balas terbuka)

- i. Peserta menghargai format bual bicara yang santai dan interaktif.
- ii. Permintaan yang tinggi untuk program susulan yang lebih mendalam, terutamanya mengenai isu-isu khusus seperti proses tuntutan di tribunal dan peranan JMB/MC.
- iii. Maklum balas mencadangkan lebih banyak contoh kes sebenar untuk pemahaman yang lebih baik.

#### PERBINCANGAN

Dapatan program ini mengesahkan bahawa terdapat permintaan yang besar dan keperluan yang jelas bagi pendidikan undang-undang yang mudah diakses dalam komuniti strata. Keberkesanan program dapat dilihat melalui peningkatan signifikan dalam tahap pengetahuan peserta dari tiada pengetahuan awal kepada penguasaan konsep yang kukuh.

- i. Pengesahan Model Pindahan Ilmu dan Peningkatan Kesedaran:

Dapatan kajian menunjukkan bahawa 88% peserta yang asalnya tidak mempunyai pengetahuan tentang undang-undang tort kini merasakan mereka telah menguasai sebahagian besar ilmu tersebut. Keberkesanan ini dapat dijelaskan melalui Teori Pembelajaran Sosial oleh Albert Bandura. Program ini berfungsi sebagai platform di mana para peserta belajar secara pemerhatian (*observational learning*) dan perwakilan (*vicarious learning*). Para panelis pakar bertindak sebagai model autoriti yang menyampaikan maklumat dengan jelas dan berkesan. Melalui perbincangan, contoh kes, dan sesi soal jawab, peserta dapat memerhatikan cara penyelesaian konflik secara profesional.

Hal ini bukan sahaja meningkatkan pengetahuan kognitif mereka tetapi juga meningkatkan efikasi diri (*self-efficacy*), iaitu keyakinan mereka terhadap keupayaan diri untuk memahami dan mengendalikan isu-isu perundangan di masa hadapan. Hasil dapatan yang cemerlang ini menunjukkan bahawa pendekatan bual bicara multi-perspektif yang menampilkan panelis dari bidang undang-undang, pengurusan, dan penguatkuasaan adalah sangat berkesan. Ia berjaya merungkai isu-isu kompleks kepada maklumat yang relevan dan praktikal untuk komuniti awam. Dengan menjawab persoalan pertama kajian, dapatan membuktikan bahawa model kolaborasi strategik antara institusi akademik dan komuniti dapat berfungsi sebagai pemangkin yang berkesan untuk pemindahan ilmu.

- ii. Persepsi Terhadap Saluran Penyelesaian Konflik

Bagi menjawab persoalan kedua, dapatan menunjukkan program ini telah berjaya membentuk persepsi yang lebih positif terhadap saluran penyelesaian konflik yang sah. Majoriti peserta kini memahami tanggungjawab mereka dan bersedia untuk mengaplikasikan pengetahuan tersebut, ini membuktikan bahawa maklumat yang disampaikan mengenai peranan JMB/MC, Tribunal, dan COB

diterima dengan baik. Penerimaan ini boleh dianalisis melalui Teori Penyebaran Inovasi dimana pengetahuan tentang undang-undang tort dan saluran penyelesaian konflik berfungsi sebagai "maklumat baharu" yang disebarkan kepada komuniti strata.

Program bual bicara ini menjadi saluran komunikasi yang berkesan, membolehkan ilmu baharu ini meresap dengan pantas. Kesediaan 85% peserta untuk mengaplikasi dan berkongsi pengetahuan membuktikan bahawa mereka berada pada fasa adopsi awal dalam proses penyebaran ini, yang merupakan petanda kejayaan besar bagi program.

### iii. Sumbangan kepada Komuniti Lestari dan Adil

Peningkatan kesedaran dan kesediaan untuk mengambil tindakan yang betul secara langsung menyumbang kepada pencapaian Matlamat Pembangunan Lestari (SDG) 11 dan SDG 16. Menjawab kepada persoalan ketiga kajian, apabila penghuni memahami hak dan tanggungjawab mereka di bawah undang-undang tort, mereka lebih cenderung untuk menyelesaikan konflik secara rasional dan melalui saluran yang betul. Ini akan mengurangkan ketegangan dan meningkatkan keharmonian dalam komuniti, sejajar dengan SDG 11: Bandar dan Komuniti Lestari. Selain itu, dengan mendidik komuniti tentang fungsi Tribunal dan perundangan, program ini membantu memperkasakan individu untuk menuntut keadilan secara sah. Ini secara langsung mengukuhkan institusi kehakiman di peringkat akar umbi, satu objektif utama SDG 16: Keamanan, Keadilan, dan Institusi Kuat. Dapatan laporan ini membuktikan bahawa program pemindahan ilmu ini adalah satu langkah konkrit ke arah membina masyarakat yang lebih adil dan beretika.

## KESIMPULAN

Secara keseluruhannya, program bual bicara "Tort dalam Konflik Strata" telah mencapai objektifnya dengan cemerlang. Dapatan kajian menunjukkan bahawa program ini bukan sahaja berjaya meningkatkan kesedaran dan literasi perundangan dalam kalangan komuniti strata, tetapi juga memupuk keyakinan dan kesediaan mereka untuk menggunakan pengetahuan tersebut dalam penyelesaian konflik. Kejayaan ini membuktikan bahawa model kolaborasi antara universiti dan komuniti adalah kaedah yang sangat berkesan untuk pemindahan ilmu yang praktikal dan berimpak. Pihak akademia disarankan untuk meneruskan inisiatif ini dan meluaskan penganjuran program seumpamanya ke komuniti strata yang lain di seluruh negara. Program susulan yang lebih mendalam,

terutamanya dalam format bengkel praktikal, boleh dipertimbangkan untuk memberikan pendedahan yang lebih terperinci mengenai proses tuntutan dan prosedur di Tribunal. Diharapkan model program ini dapat dijadikan contoh untuk inisiatif pendidikan awam. Peningkatan pemahaman undang-undang di peringkat akar umbi dapat mengurangkan beban kes di mahkamah dan tribunal, serta menyumbang kepada pembinaan masyarakat yang lebih berilmu, aman, adil, dan lestari.

## PENGHARGAAN

Penghargaan dan ucapan terima kasih yang tidak terhingga diberikan kepada semua pihak yang terlibat dalam menjayakan program bual bicara ini. Sekalung penghargaan khas diberikan kepada Badan Pengurusan Bersama (JMB) Pangsapuri Sri Saujana atas kolaborasi erat dan sokongan logistik, serta kepada barisan panelis pakar yang sudi berkongsi ilmu. Penghargaan juga ditujukan kepada pihak Universiti Teknologi Malaysia (UTM) dan Fakulti Alam Bina dan Ukur (FABU) atas sokongan institusi, serta kepada pelajar-pelajar SBET1063, UTMSpace, yang bertindak sebagai urus setia pelaksana. Akhir kata, terima kasih atas penyertaan aktif semua peserta yang menjadi tunjang utama kejayaan program ini.

## RUJUKAN

- Abas, D. N., Zakaria, R., Aminudin, E., Ab Lah, N. A., Sharin, N. S., & Sahamir, S. R. (2021). Issues and challenges of Joint Management Body in high-rise residential facilities management: The developers. *Civil Engineering and Architecture*, 9(5A), 33–40. <https://doi.org/10.13189/cea.2021.091304>
- Ahmad Shuhaimi, A. A., Mohamed Osman, M., Rabe, S., Syed Khuzzan Alhabshi, Sh. M., & Aripin, D. (2022). Enforcements and offences under the strata management act. *PLANNING MALAYSIA*, 20. <https://doi.org/10.21837/pm.v20i20.1077>
- Bandura, A. (1977). *Social learning theory*. Prentice-Hall.
- Izanda, N. S., Samsudin, S., & Mohsin, A. (2022). A review background of special building regulatory in Malaysia. *International Journal of Law, Government and Communication*, 7(27), 26–32. <https://doi.org/10.35631/ijlgc.727003>
- Khalid, M. S., Ahmad, A. H., & Sakdan, M. F. (2018). The challenges of maintaining and managing high rise buildings: Commercial vs residential buildings. *The Journal of Social Sciences Research*,

- (SPI6), 735–738. <https://doi.org/10.32861/jssr.spi6.735.738>
- Rabe, N. S., Mohamed Osman, M., Abdullah, M. F., Ponrahono, Z., & Abdul Aziz, I. F. (2021). Issues faced by tenants in high-rise strata residential: Case study of Klang Valley. *PLANNING MALAYSIA*, 19. <https://doi.org/10.21837/pm.v19i19.1070>
- Rogers, E. M. (2003). *Diffusion of innovations* (5th ed.). Free Press.
- Zainal, N. H., Samsudin, S., Md Azmi, F. A., & Amin, S. (2022). A case study of Strata Lease Schemes in Malaysia: Features and uniqueness. *Environment-Behaviour Proceedings Journal*, 7(22), 95–102. <https://doi.org/10.21834/ebpj.v7i22.4138>

Aminah Binti Mohsin\* & Claudine Meera Willis  
Universiti Teknologi Malaysia,  
81310 UTM Johor Bahru,  
Johor Darul Ta'zim, Malaysia.

\*Pengarang untuk surat menyurat; e-mel: [aminahmohsin@utm.my](mailto:aminahmohsin@utm.my)