

# RUMAH KOS RENDAH: KEPERLUAN DAN MASALAH

Abdul Razak Chik *A*

---

Given that over 60% of Malaysian households earn less than \$600 monthly, the provision of low cost houses becomes crucial in solving housing problems today. Inadequate supply of low cost houses has contributed to the increase of squatter populations and an increase in speculation, resulting in higher prices. High input prices thus lower profit margins have also discouraged the private sector from playing a more active role in increasing supply.

---

## LATARBELAKANG

Permintaan untuk rumah, terutamanya dari jenis kos rendah merupakan suatu fenomena yang hangat diperbincangkan serta memerlukan suatu penyelesaian yang komprehensif. Walaupun di dalam rancangan-rancangan Malaysia, masalah ini sering dikenalpasti dan dibangkitkan, namun permintaan yang melebihi penawaran terhadap rumah jenis ini ternyata masih menjadi masalah yang utama.

Matlamat perumahan di dalam Rancangan Malaysia Keempat (1981-1985) ialah untuk membina sebanyak 923,300 unit rumah daripada pelbagai jenis. Ini meliputi 365,300 untuk memenuhi keperluan pertambahan penduduk, 273,600 unit bagi menggantikan bangunan yang telah usang dan 284,400 unit untuk mengisi kekurangan stok perumahan. Daripada jumlah tersebut, sektor awam akan membina 398,570 (43.2%) unit sementara bakinya 524,730 (56.8%) unit akan disediakan oleh sektor swasta.

Perangkaan di atas memperlihatkan kepentingan sektor swasta di dalam memastikan penawaran selaras dengan permintaan untuk rumah. Berdasarkan peranan ini, di samping hasrat kerajaan untuk membina lebih banyak rumah kos rendah, maka kerjasama baik di antara pemaju swasta dan kerajaan amatlah perlu. Demi menjayakan hasrat tersebut, kerajaan telah mewujudkan dua badan penggerak yang akan bertanggungjawab di atas segala urusan yang berkaitan dengan dengan projek perumahan, iaitu:

- Majlis Perumahan Negara yang berperanan untuk menyelesaikan masalah perumahan yang dihadapi oleh kerajaan negeri dan pusat;
- Majlis Perundingan Perumahan Negara yang berperanan sebagai orang tengah kepada pihak kerajaan dan pemaju swasta berhubung dengan masalah-masalah projek perumahan.

## **SKIM PERUMAHAN KOS RENDAH**

Skim ini kebanyakannya dilaksanakan oleh kerajaan negeri melalui agensi Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri (PKEN), Dewan Bandaraya Kuala Lumpur dan Majlis Bandaran Negeri-Negeri. Di samping itu sektor swasta juga turut melibatkan diri (walaupun pada skel yang kecil).

Kumpulan sasaran utama di bawah skim ini adalah golongan berpendapatan rendah yang mempunyai pendapatan bulanan kurang daripada \$750.<sup>1</sup> Berdasarkan pendapatan ini dan juga kadar harga semasa bahan binaan, dianggarkan harga yang sesuai dan mampu dibayar oleh golongan berpendapatan rendah ialah kurang lebih \$24,000-\$25,000 seunit.<sup>2</sup> RME juga telah mencadangkan supaya projek perumahan kos rendah menggunakan konsep kondominium untuk membolehkan penggunaan ruang kawasan (tanah) yang maksimum, di samping menyediakan kemudahan-kemudahan asas tertentu seperti kedai, taman permainan, sekolah dan dewan orang ramai untuk meningkatkan mutu kehidupan penduduk.<sup>3</sup>

Di samping itu JPN telah memilih empat model perumahan kos rendah berharga \$15,000-\$25,000 seunit untuk dibina oleh agensi-agensi kerajaan dan setakat ini dua kerajaan negeri iaitu Perak dan Selangor telah bersetuju untuk membina sejumlah 27,000 unit rumah kos rendah jenis ini.<sup>4</sup>

## **STRATEGI KERAJAAN**

Sebagai memenuhi keperluan perumahan terutamanya daripada golongan yang berpendapatan rendah, kerajaan telah dan sedang melaksanakan beberapa strategi yang bersesuaian di bawah perancangan RME (1981-85) dan RML (1986-90). Di antara langkah yang diambil adalah seperti berikut:-

### *Penubuhan Jawatankuasa Perhubungan Negeri*

Jawatankuasa ini bertanggungjawab untuk menentukan jenis dan jumlah rumah yang perlu dibina serta memastikan setiap projek perumahan dijayakan dengan sempurna dan mengikut tempoh yang ditentukan.

---

<sup>1</sup>Menurut Program Khas Perumahan Kos Rendah (Special Low-Cost Housing Programme) di dalam keadaan tertentu, syarat kelayakan ini dilonggarkan untuk meliputi golongan berpendapatan tidak melebihi \$1,500 sebulan.

<sup>2</sup>Berdasarkan harga tersebut, sektor awam akan membina sebanyak 176,500 unit dan sektor swasta sebanyak 90,000 unit dalam tempoh 1981-85. (Lihat RME, jadual 16-1 ms. 429).

<sup>3</sup>Di bawah konsep yang sama, unit rumah pangsa tiga tingkat akan dibina secara berkumpulan sementara bagi kawasan yang ramai penduduk, rumah pangsa lima tingkat dan tujuh tingkat.

<sup>4</sup>Model rumah yang dimaksudkan ialah teres setingkat, teres dua tingkat, rumah pangsa lima tingkat dan tujuh tingkat.

### *Tabung Kumpulan Wang Amanah (Trustees Fund)*

Sebanyak \$20 juta telah diperuntukkan kepada setiap negeri (kecuali Perlis yang diperuntukkan \$10 juta) bagi mengisi tabung tersebut. Antara lain tujuan tabung ini ialah untuk:

- membeli atau mengambil-alih tanah,
- menyelenggara kos pembayaran bagi kerja-kerja tapak projek,
- pembayaran kos prasarana dan kemudahan asas,
- pembayaran sagu hati pada setingan yang terlibat di dalam projek perumahan yang berkenaan,
- pembayaran pendahuluan untuk kontraktor perumahan, dan
- bayaran lain yang berkaitan dengan skim perumahan kos rendah.

### *Perlaksanaan Projek Perumahan Pasang-Siap (Prefab-Fixed)*

Di samping cadangan pembinaan rumah menggunakan konsep kondominium kerajaan juga menggalakkan pemaju perumahan untuk menggunakan konsep pasang-siap kerana bukan sahaja ianya mudah dan lebih murah, malah sistem ini juga memerlukan jangkamasa yang agak pendek untuk disiapkan. Dengan cara ini juga, pemaju perumahan dapat menjimatkan banyak masa terutamanya di dalam kerja pembinaan.<sup>5</sup>

### *Menggalakkan Penglibatan Pemaju Swasta*

Kerajaan memang menggalakkan penglibatan sektor swasta terutamanya di dalam membina rumah kos rendah untuk memenuhi permintaan kumpulan sasaran. Bagi mencerminkan hasrat ini, kerajaan telah membuat garis panduan bahawa bagi setiap projek perumahan swasta, 30-50% daripadanya mestilah diperuntukkan untuk pembinaan rumah jenis kos rendah.<sup>6</sup> Dengan adanya syarat tersebut, dianggarkan sejumlah 90,000 unit rumah kos rendah akan disiapkan oleh pemaju swasta dalam tempoh RME, sementara bagi tempoh RME, jumlah yang dirancangan ialah 374,100 unit.

### *Mempercepatkan Kerja-kerja Pengukuran Tapak Projek*

Kerja-kerja pengukuran tapak projek mengambil sebahagian besar daripada jangkamasa pembinaan dan ini mungkin melambatkan usaha untuk menyiapkan (terutamanya) rumah kos rendah dalam jangkamasa yang telah

---

<sup>5</sup>Beberapa contoh projek pasang-siap ialah Rumah Pangsa Jalan Pekeliling dan Projek Perumahan Jalan Sang Peng di Kuala Lumpur dan Rumah Pangsa Taman Tun Sardon di Pulau Pinang serta Rumah Teres Seberang Jaya di Seberang Perai.

<sup>6</sup>Garis panduan ini diperkenalkan di dalam RME di mana sektor swasta diminta untuk memperuntukkan sebanyak 30-50% daripada setiap projek perumahan kepada pembinaan rumah kos rendah. (Lihat juga FMP ms. 365)

### *Rumah Kos Rendah: Keperluan Dan Masalah*

dijadualkan. Oleh itu kerajaan merancang untuk mempercepatkan proses pengukuran tanah tersebut demi untuk menjimatkan masa. Bagi tujuan ini kerajaan telah memperuntukkan sejumlah \$2.2 juta kepada Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan untuk menjayakan usaha tersebut di samping penggunaan alat pengukuran yang lebih moden.

### *Program Khas Perumahan Kos Rendah (PKPKR)*

Program ini mula diperkenalkan pada bulan Jun 1986 iaitu pada awal pelancaran RML. Hasrat program ini ialah untuk menyiapkan 240,000 unit rumah murah (iaitu 80,000 unit setahun) dalam tempoh tiga tahun pertama RML (1986-1988). Berbagai strategi khusus dirancang untuk memastikan penawaran rumah yang mencukupi.<sup>7</sup> Mengikut Perdana Menteri, sejumlah \$2.5 bilion setahun akan disediakan oleh Bank Negara Malaysia, bank-bank perdagangan dan institusi kewangan lain untuk membiayai projek ini. Jika lebih banyak rumah dapat dibina dengan harga kurang daripada \$25,000 seunit, maka jumlah pembinaan akan ditingkatkan melebihi 80,000 unit setahun.<sup>8</sup>

Di bawah program ini juga, pembinaan akan dijalankan secara penswastaaan sama ada di atas tanah milik persendirian, swasta atau kerajaan negeri, peranan kerajaan ialah untuk membantu mempercepatkan serta memudahkan proses yang berkaitan dengan pembangunan dan penyelarasan masa.

## **KEJAYAAN SKIM PERUMAHAN KOS RENDAH**

Kewujudan golongan berpendapatan rendah yang berterusan mencerminkan bahawa kadar permintaan untuk rumah murah akan sentiasa wujud malahan meningkat selaras dengan pertambahan penduduk sama ada secara semulajadi atau melalui proses migrasi. Tambahan pula jika diteliti dengan lebih dekat, penawaran rumah kos rendah masih tidak mampu untuk mengisi permintaan tersebut. Fenomena yang berlanjutan ini menyebabkan masalah perumahan semakin rumit khususnya bagi golongan berpendapatan rendah.

---

<sup>7</sup>Antara strategi untuk menjayakan program ini ialah dari segi perancangan projek, pengurangan kos pembangunan, jangkamasa pembangunan, cadangan pelan seragam, sistem pendaftaran dan pemilihan pembeli, cara dan syarat pinjaman perumahan, pengawasan projek dan penghapusan beberapa jenis bayaran berkaitan perumahan kos rendah. (Lihat juga BH: 21/7/87 ms.10).

<sup>8</sup>Corak pembinaan yang dicadangkan berbentuk campuran di mana 40% diuntukkan kepada RKR berharga < \$ 25,000 seunit; 20% diuntukkan kepada RKS berharga < \$60,000 seunit; 40% diuntukkan kepada RKS berharga < \$100,000 seunit; Konsep campuran ini juga merupakan insentif kepada pemaju swasta khususnya melalui 'cross-subsidisation' untuk membina lebih banyak RKR.

Kekurangan penawaran berbanding dengan permintaan dapat digambarkan melalui projek pembinaan rumah yang dapat dilaksanakan pada sepanjang tempoh Rancangan Malaysia Ketiga (RMT: 1976-80) dan Keempat (RME: 1981-85). Di dalam RMT, sejumlah 73,500 unit rumah murah telah dirancang untuk pembinaan oleh pihak kerajaan dan sektor swasta. Walau bagaimanapun, sehingga akhir tempoh rancangan tersebut cuma 26,070 (36%) unit sahaja yang dapat disiapkan. Ini menunjukkan kekurangan penawaran sebanyak 10.6%.<sup>9</sup> Demikian juga di dalam tempoh RME, di mana kekurangan penawaran rumah keseluruhannya adalah 56% dan daripada jumlah ini, 66% adalah dari jenis rumah kos rendah.

Dari segi perangkaan, RME merancang untuk menyiapkan rumah murah sebanyak 266,500 unit. Daripada jumlah ini, 176,500 unit akan dibina oleh sektor awam sementara 90,000 unit lagi akan disiapkan oleh pemaju swasta. Malangnya sehingga tamat tempoh RME, jumlah keseluruhan rumah murah yang telah siap dibina cuma berjumlah 90,480 unit, iaitu 34% daripada permintaan keseluruhan. Jadual 1 menunjukkan dengan jelas pecahan jumlah penawaran rumah kos murah yang telah siap pembinaannya sehingga akhir tempoh RME.

Mengikut unjuran keperluan perumahan RML, didapati bahawa sebanyak 835,500 unit rumah diperlukan dalam tempoh tersebut. Daripada jumlah ini, 486,200 unit ialah untuk memenuhi pertambahan penduduk, sementara 349,300 unit bagi menggantikan rumah-rumah yang telah usang. Daripada jumlah tersebut, permintaan untuk rumah kos rendah ialah 626,600 unit. Walau bagaimanapun, penawaran yang dirancang dalam tempoh tersebut cuma berjumlah 495,000 unit (iaitu 120,900 unit oleh sektor awam dan 374,100 unit oleh swasta). Ini bererti penawarannya berkurangan sebanyak 131,600 unit. Walaupun RML telah mengambil berbagai langkah untuk memenuhi matlamat tersebut melalui PKPKR, tapi dari perangkaan terakhir yang diperolehi (sehingga 20 Feb. 1987) menunjukkan bahawa, daripada 162,026 unit yang dirancang, cuma 21,520 unit atau 13.3% sahaja yang sedang berada di dalam berbagai peringkat pembinaan.<sup>10</sup>

## **ISU KRITIKAL DI DALAM PEMBANGUNAN RUMAH KOS RENDAH**

Perumahan adalah merupakan satu daripada aspek keperluan asas manusia. Bagaimanapun untuk memenuhinya bukanlah suatu perkara yang mudah.

---

<sup>9</sup>Jumlah rumah yang telah disiapkan dalam tempoh tersebut (1981-85) ialah 406,070 unit iaitu 201,900 dibina oleh sektor awam dan 204,170 unit oleh swasta. Dari jumlah tersebut, 90,500 unit adalah rumah kos rendah. (Lihat juga RML ms 583-585)

<sup>10</sup>Sebelum ini, semasa merasmikan satu kursus di Tangkak, Johor, YB TPM En Ghafar Baba menyatakan bahawa sebanyak 36,000 unit kos rumah rendah dijangka dapat disiapkan pada pertengahan tahun 1987. (Lihat BH: 1/3/87 ms.1)

## *Rumah Kos Rendah: Keperluan Dan Masalah*

**Jadual 1 : Penawaran Rumah Kos Rendah Yang Disiapkan Oleh Sektor Awam dan Swasta; 1981-85.**

| Tahun            | Sektor Awam | Sektor Swasta |
|------------------|-------------|---------------|
| 1981             | 12,900      | 5,800         |
| 1982             | 20,100      | 4,860         |
| 1983             | 11,500      | 1,820         |
| 1984             | 12,590      | 4,150         |
| 1985             | 14,220      | 2,540         |
| Jumlah disiapkan | 71,310      | 19,170        |
| Jumlah dirancang | 176,500     | 90,000        |
| Kekurangan       | 105,190     | 70,830        |

Sumber: Rancangan Malaysia Kelima, Jadual 21.1 ms 584

Sehingga kini, negara kita, malahan kebanyakan NSM amnya, masih tidak berupaya untuk mengatasi masalah yang merumitkan ini. Sepertimana yang telah dibincangkan, permintaan rumah kos rendah akan terus meningkat dan jika ini dibiarkan berterusan, mungkin akan menimbulkan gejala tidak sihat kepada pihak pemerintah.

Sebenarnya gejala perumahan yang rumit ini disebabkan oleh beberapa faktor seperti masalah setinggan, kadar pertambahan penduduk, masalah agihan, masalah harga dan tidak kurang pula masalah yang berkaitan dengan kerajaan dan pemaju swasta.

### *Masalah Setinggan*

Kewujudan kawasan setinggan adalah sebab-akibat daripada masalah kesukaran untuk mendapatkan rumah. Kesukaran untuk mendapatkan rumah (khususnya rumah murah), telah mewujudkan perkampungan setinggan.<sup>11</sup> Sementara akibatnya pula ialah masalah untuk menyediakan unit rumah yang mencukupi bagi menampung keperluan setinggan tersebut. Masalah ini paling ketara di beberapa bandar besar di Semenanjung terutamanya Kuala Lumpur, Johor Bahru, Seberang Perai dan Ipoh. Umpamanya perangkaan terakhir menunjukkan bahawa terdapat seramai

<sup>11</sup>Kerajaan amat menyedari bahawa kewujudan masalah setinggan disebabkan oleh kekurangan rumah yang mampu disewa atau dibeli oleh golongan berpendapatan rendah. (Lihat UM : 9/12/877 ms 2).

143,399 setinggan yang tinggal di sekitar Kuala Lumpur yang merupakan hampir 30% daripada penduduk bandaraya tersebut.<sup>12</sup>

Mengikut Timbalan Menteri di Jabatan Perdana Menteri, Drs. Suleiman Mohammad, kerajaan telah mengenalpasti dua strategi iaitu; pembangunan semula kawasan setinggan dan penyediaan kemudahan asas untuk mengatasi masalah kampung setinggan yang berjumlah hampir 24,392 buah rumah tersebut.<sup>13</sup> Sesungguhnya masalah setinggan amat merumitkan dan jika tidak dibendung akan menjejaskan proses pembangunan.

### *Masalah Pertambahan Penduduk*

Purata pertambahan penduduk Malaysia ialah 2.5-3.0% setahun, tapi di bandar besar puratanya adalah lebih tinggi. Masalah ini dirumitkan lagi dengan proses penghijrahan beramai ke bandar besar akibat daripada proses pembandaran yang pesat serta perkembangan sektor perkilangan. Sebaliknya pertambahan untuk tempat tinggal amat berkurangan dan bertumbuh dengan perlahan.

### *Agihan Rumah*

Ada pendapat mengatakan bahawa tidak wujud masalah perumahan dalam erti-kata sebenar. Apa yang sebenarnya berlaku adalah berpunca daripada pemilikan berlebihan oleh segolongan kecil pemilik yang berkeupayaan. Akibatnya permintaan berbentuk spekulatif yang diwujudkan oleh kumpulan tersebut akan menyingkirkan permintaan sebenar golongan yang sangat memerlukan rumah. Ini menyebabkan berlaku kenaikan harga. Ringkasnya, kekurangan adalah disebabkan oleh masalah yang seolah disengajakan dan bersifat palsu (artificial shortages).

### *Strategi Kerajaan Negeri dan Pusat*

Strategi kerajaan Pusat dan negeri juga menghadapi beberapa halangan. Konsep pasang-siap yang dikatakan sesuai untuk pembinaan rumah kos rendah seringkali gagal untuk berfungsi sepertimana yang dirancangan. Tambahan pula tidak semua sistem tersebut sesuai untuk dilaksanakan dalam skim rumah kos murah, malahan kadangkala ianya mendatangkan beban kepada golongan berpendapatan rendah. Dalam satu kajian di Selangor, kos pembinaannya adalah di antara \$30 – \$40 sekaki padu sedangkan di dalam perancangan cuma \$25 – \$27 sekaki padu.

---

<sup>12</sup>Mengikut satu kajian, terdapat 60,000 setinggan di Ipoh ; 50,000 di Johor Bahru dan 20,000 rumah haram di Seberang Perai. (Lihat juga Khor Kok Peng, 1983 ; 144).

<sup>13</sup>Strategi pertama berupa keutamaan kepada penduduk setinggan untuk membeli rumah kos rendah dan strategi kedua ditumpukan kepada kawasan setinggan yang tidak akan dimajukan dalam jangkamasa pendek. (Lihar UM : 9/12/87 ms.2)

### *Keutamaan Kerajaan Pusat dan Pemaju Swasta*

Kerap kali wujud perbezaan keutamaan di antara kerajaan dan swasta terutamanya berikutan syor kerajaan bersabit pembinaan rumah kos rendah. Kerajaan mencadangkan pemaju swasta untuk membina 30 – 50% rumah kos murah di dalam setiap projek perumahan yang dijalankan. Walau bagaimanapun, sektor swasta hanya mampu menyediakan kuota minimum kurang daripada peratusan tersebut. Tambahan pula kos tanah serta kerja pembinaan yang meningkat menyebabkan harga rumah murah meningkat melebihi daripada \$25,000 seunit.

### *Keengganan Pihak Swasta Membina Rumah Kos Rendah*

Walaupun kerajaan amat menggalakkan pemaju perumahan untuk menggunakan sistem pasang-siap dan kondominium terutamanya di dalam pembinaan rumah murah, tetapi pihak swasta enggan melabur atau membina rumah murah jenis ini dengan jumlah yang lebih banyak. Ini disebabkan keuntungan yang diperolehi daripada projek tersebut amat kecil. Jika dilihat dari jumlah unit yang dibina oleh swasta, ternyata mereka lebih menumpukan pembinaan rumah kos sederhana dan kos tinggi berbanding rumah kos rendah.

## **CADANGAN**

Masalah yang sering dihadapi oleh golongan berpendapatan rendah ialah ketidakmampuan mereka untuk membayar harga rumah murah tersebut. Malahan untuk membayar wang pendahuluan pun merupakan suatu masalah besar kepada mereka. Oleh itu, adalah dicadangkan supaya kerajaan dapat melonggarkan syarat bayaran pendahuluan bagi membolehkan golongan ini (terutamanya Bumiputra) membeli 14 unit rumah yang diperuntukan oleh sektor swasta.<sup>14</sup>

Kerajaan juga perlu mengemaskini pentadbirannya di peringkat negeri terutamanya mengenai permohonan tukar milik dan pemecahan sempadan tanah. Kelulusan permohonan ini seeloknya diberikan dalam masa tiga bulan daripada tarikh permohonan dibuat. Ini bukan sahaja dapat menjimatkan masa, malahan dapat melicinkan lagi proses pembangunan projek tersebut.

Usaha untuk mengadakan sistem pendaftaran terbuka perlu diperluaskan di mana semua pemaju perumahan dikehendaki bekerjasama dengan agensi kerajaan terutamanya PKEN-PKEN, berhubung dengan proses penjualan rumah murah yang telah dibina. Kerajaan juga boleh mewujudkan satu pengkalan data komputer yang menyimpan maklumat mengenai pembeli yang

---

<sup>14</sup>Dalam kes ini, galakan dan kemudahan untuk membeli serta memiliki rumah seperti yang diperkenalkan oleh PKNS sepatutnya menjadi contoh dan ikutan kepada negeri-negeri lain dan swasta khususnya.



berkelayakan (sesuai dengan kadar pendapatan mereka). Dengan cara ini pembelian melebihi dari sebuah rumah kos rendah oleh individu akan dapat dikesan dengan mudah.

Penglibatan yang lebih luas dari pihak swasta amat perlu. Pemaju-pemaju perumahan adalah diharap dapat mempertimbangkan masalah dan kebajikan golongan berpendapatan rendah, dan jangan hanya mementingkan keuntungan yang besar. Mereka sepatutnya menyahut seruan dan bersama-sama dengan kerajaan untuk menyiapkan 80,000 unit rumah kos rendah setahun dalam tempoh tiga tahun pertama RML. Malahan mengikut YB Menteri Perusahaan Awam, Datuk Hj. Nafsiah Omar, bahawa kerajaan telah menyerahkan tugas untuk memajukan projek PKPKR kepada sektor swasta dan PKEN-PKEN tidak lagi perlu melibatkan diri di dalam usaha tersebut.<sup>15</sup>

Di samping itu, kerajaan juga perlu bertindak lebih tegas di dalam memastikan garis panduan yang diberikan oleh RME supaya diikuti oleh pihak swasta. Pemaju juga sepatutnya hanya dibenarkan membuat keuntungan minimum daripada projek perumahan kos rendah. Melalui cara ini sahaja matlamat untuk menambahkan penawaran, di samping harga yang berpatutan dapat dicapai. Sesungguhnya, ini memerlukan kerjasama yang lebih erat dan dinamik di antara kedua-dua pihak demi melicinkan lagi proses pembinaan rumah kos rendah.

Pengumuman kerajaan untuk mengurangkan harga bahan binaan yang melibatkan perumahan kos rendah dan arahan pengkajian semula harga-harga rumah PKEN oleh Menteri Perusahaan Awam, YB Datin Paduka Rafidah Aziz, diharapkan dapat merintis jalan ke arah memperbaiki jurang permintaan dan penawaran, di samping menjadi peransang kepada pemaju swasta untuk membina lebih banyak rumah kos rendah.

Di samping usaha ini, perkara yang maha penting dan perlu disedari oleh kesemua pihak yang terlibat ialah untuk memastikan bahawa golongan yang benar-benar berpendapatan rendah serta tidak memiliki rumah sahaja yang layak dan wajar menerima segala faedah tersebut. Oleh itu tenaga sektor awam dan swasta perlulah digembeleng dengan lebih bersungguh-sungguh demi mencapai hasrat tersebut. Jika tidak, golongan berpendapatan rendah akan terus tersepit dan laungan serta harapan mereka untuk memiliki rumah milik sendiri akan terus-menerus kedengaran malahan mungkin menjadi impian sahaja.

---

<sup>15</sup> Bagaimanapun penglibatan PKEN dibenarkan jika unit rumah yang dibina berjaya dijual. PKEN juga boleh melibatkan diri secara 'cross-subsidisation' dengan membenarkan pihak swasta memajukan tanah miliknya dengan kadar premium yang rendah. (Lihat BH: 1/2/87 ms.8)

## **BIBLIOGRAFI**

'Rumah Masih Kurang'. *Berita Harian*, 24/12/81.

'Kerajaan Selangor Perkenalkan Strategi Baru Bina Rumah'. *Berita Harian*: 31/3/83. 'Pemaju Swasta Syor 30% Sahaja', *Berita Harian*. 6/11/83.

'36,000 rumah murah siap tidak lama lagi', *Berita Harian*. 1/3/87.

'300,000 daftar beli rumah', *Berita Harian*. 10/4/87.

UK Negeri Perak, *Berita Perak*. Bil 8, Thn 11 Mac/Apr 1987.

Housing and Property. Aug/Sep 1986. Place & Publisher, 1986.

Khor Kok Peng, 'The Housing Crisis in The Fourth Malaysia Plan' dalam *The Fourth Malaysia Plan Economic Perspective*, Edited by Jomo K. S. dan R. J. G. Wells, Kuala Lumpur : Persatuan Ekonomi-Malaysia, 1983.

Kerajaan Malaysia, *Rancangan Malaysia Ketiga 1976-1980*, Kuala Lumpur: Jabatan Percetakan Negara, 1976.

-----*Rancangan Malaysia Keempat 1981-1985*, Kuala Lumpur : Jabatan Percetakan Negara, 1985.

-----*Rancangan Malaysia Kelima 1986-1990*, Kuala Lumpur : Jabatan Percetakan Negara, 1986.

-----*Kajian Separuh Penggal Rancangan Malaysia Ketiga 1976-1980*, Kuala Lumpur : Jabatan Percetakan Negara, 1979.

-----*Kajian Separuh Penggal Rancangan Malaysia Keempat 1981-1985*, Kuala Lumpur : Jabatan Percetakan Negara, 1984.

Ministry of Housing and Local Government, *The Ministry of Housing and Local Government Journal* : vol 1, 2nd ed. ; Julai 1982. Kuala Lumpur : Ministry of Housing and Local Government. 1982.

-----: *The Ministry of Housing and Local Government Journal* vol 1, 1st ed. ; Jan. 1983. Kuala Lumpur. Ministry of Housing and Local Government, 1983.

'PKEN Diarah Kaji Semula Harga Rumah', *Utusan Malaysia*, 11/11/86.

'Laporan Parlimen', *Utusan Malaysia*, 9/12/81.