

RHS 509: DISERTASI

PERUMAHAN KOS RENDAH: SATU PERMASALAHAN

KAJIAN KES RUMAH PANGSA DESA RIANG, BATU UBAN, PULAU PINANG.

Oleh:

Mohamad Fauzi Bin Bahadim

Diajukan Kepada:

Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan dan Perancangan

Universiti Sains Malaysia

Untuk Memenuhi Sebahagian Dari Syarat-syarat Bagi Mendapat Gelaran

Sarjana Sains Perumahan

Mac 1998

661134

rb
f HD 7288.78
M22P3F2
1998

PERAKUAN

Disertasi ini disampaikan di dalam kajian ilmiah bagi memenuhi syarat-syarat penganugerahan Ijazah Sarjana Sains Perumahan, Universiti Sains Malaysia. Ia adalah hasil penyelidikan saya sendiri kecuali dinyatakan.

Disertasi ini belum pernah diserahkan dan diterima sepenuhnya atau sebahagian daripadanya bagi memenuhi sebarang ijazah dan masa ini tidak dikemukakan untuk mana-mana ijazah lain.



Mohamad Fauzi Bin Bahadim

Disahkan oleh:

.....
Dr. Julaihi Wahid

Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan dan Perancangan
Universiti Sains Malaysia
Pulau Pinang

Mac 1998

PENGHARGAAN

Di kesempatan ini saya merakamkan setinggi penghargaan dan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang terlibat dalam penyediaan kajian ini terutamanya Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan dan Perancangan kerana memberi peluang kepada saya menyempurnakan pengajian dalam Sarjana Sains Perumahan.

Kepada Prof. Madya Dr. Mohammed Amiruddin Fawzi Bahaudin, saya ucapkan terima kasih atas kesudian memberikan idea dan panduan dalam kajian ini. Tidak lupa juga ucapan terima kasih ini saya tujukan kepada semua pensyarah yang tidak kedekut memberikan ilmu kepada tanpa jemu. Tanpa bantuan dan tunjuk ajar para pensyarah, saya tidak berupaya untuk menjadi seperti hari ini.

Terima kasih yang tidak terhingga saya tujukan kepada Dr. Julaihi Wahid di atas pertolongan, bimbingan dan dorongan dalam usaha menyediakan disertasi ini. Tidak lupa juga kepada kawan-kawan yang banyak membantu dan memberi galakkan untuk menyiapkan kajian ini sebaik mungkin. Kepada Encik Shamsudin Awang bagi pihak pengurusan Desa Riang terima kasih atas kerjasama memberikan maklumat yang diperlukan untuk kajian ini.

Akhir sekali, terima kasih yang tidak terhingga kepada keluarga tersayang terutama ayah dan ibu yang memberikan semangat tanpa henti untuk menjadikan disertasi ini satu kenyataan.

Alhamdulillah, Syukur Ke Hadrat Illahi kerana dengan Ke-IzinanNya disertasi untuk melengkapkan kursus Sarjana Sains Perumahan dapat disiapkan.

Mohamad Fauzi Bin Bahadim

Mac 1998

Abstrak

Perumahan merupakan satu keperluan asas kepada manusia. Keupayaan memiliki rumah bergantung kepada keupayaan membeli atau membinanya. Bagi golongan yang berpendapatan rendah, keupayaan memiliki rumah adalah terbatas. Justeru itu campur tangan kerajaan telah mengembalikan keupayaan golongan ini untuk memiliki rumah.

Umpama 'rela dalam paksa' pemaju swasta terpaksa membina rumah kos rendah berdasarkan syarat-syarat yang tertentu. Namun penyediaan ini sekadar satu pelepasan kepada mendapat kelulusan projek yang lain.

Apa yang menjadi persoalan ialah adakah rumah-rumah kos rendah yang disediakan betul-betul memberikan keselesaan kepada penghuninya dan bagaimanakah pula dengan kualitinya?

Kajian ini cuba menengahkan segala permasalahan yang dihadapi oleh para penghuni rumah kos rendah berkenaan reka bentuk dan kualiti rumah. Di samping itu juga kajian ini akan memperlihatkan tentang interaksi sosial sesama penghuni perumahan di kawasan kajian.

Kandungan laporan

Isi kandungan

Muka Surat

Penghargaan	iii
Abstrak	iv
Isi Kandungan	v
Senarai Jadual	viii
Senarai Rajah / Lampiran	ix

BAB 1 PENDAHULUAN

1.0 Pendahuluan	1
1.1 Pengenalan	3
1.2 Kepentingan Kajian	4
1.3 Objektif Kajian	6
1.4 Kumpulan Sasaran Dan Responden Kajian	7
1.5 Skop Kajian	7
1.6 Hipotesis Kajian	8
1.7 Metodologi kajian	8

BAB 2 DEFINISI PERUMAHAN DAN ASPEK-ASPEK TEORITIKAL PERUMAHAN

2.0 Pendahuluan	11
2.1 Definisi Perumahan	11

2.2 Definisi Perumahan Kos Rendah	14
2.3 Konsep Perumahan	16
2.4 Teori Perkembangan Sektor Perumahan	17

BAB 3 PERUMAHAN PERUMAHAN KOS RENDAH DAN PERANAN KERAJAAN

3.0 Pendahuluan	19
3.1 Perumahan Di Malaysia	20
3.2 Perumahan Kos Rendah	22
3.3 Objektif Perumahan Kos Rendah	24
3.4 Polisi Kerajaan Persekutuan Terhadap Pemaju	25
3.5 Polisi Kerajaan Negeri Pulau Pinang Terhadap Pemaju	28
3.6 Garis Panduan Untuk Pembinaan Rumah Kos Rendah Oleh Majlis Perbandaran Pulau Pinang	30
3.7 Prestasi Dan Strategi Perumahan Kos Rendah Di Malaysia	33

BAB 4 ANALISIS KAJIAN

4.0 Pendahuluan	41
4.1 Latar Belakang Responden	41
4.2 Kemudahan Asas	46
4.3 Perkhidmatan	49
4.4 Reka Bentuk Dan Kualiti	49
4.5 Interaksi Sosial	52
4.6 Bangsa Dan Status Hak Milik	55
4.7 Isi Rumah Dan Kepuasan Terhadap Bilik Tidur	56

4.8 Pendapatan Dan Status Milik	56
4.9 Pendapatan Dan Kualiti Binaan	57
4.10 Jenis Pekerjaan	58
4.11 Status Milik Dan Kepuasan Terhadap Kualiti Binaan	59

BAB 5 PENEMUAN KAJIAN

5.0 Pendahuluan	60
5.1 Penghuni Sebenar Rumah Pangsa Kawasan Kajian	60
5.2 Tahap Kepuasan Dan Keselesaan Penghuni Terhadap Kualiti Bahan Binaan, Reka Bentuk Dan Kawasan Terbuka	64
5.3 Infrastruktur Dan Perkhidmatan	66
5.4 Interaksi Sosial	68
5.5 Masalah Yang Dihadapi Oleh Penghuni	70

BAB 6 RUMUSAN DAN CADANGAN

6.0 Pendahuluan	73
6.1 Rumusan	73
6.2 Cadangan	76

BIBLIOGRAFI	78
--------------------	-----------

SENARAI JADUAL

MUKA SURAT

Jadual 3.1:Polisi Binaan Untuk Rumah Kos Rendah Bagi Negeri Pulau Pinang	29
Jadual 3.2:Garis Panduan Untuk Projek Perumahan Kos Rendah	31
Jadual 3.3:Kelayakkan Pemohon Rancangan Perumahan Rakyat Di Pulau Pinang	32
Jadual 3.4:Prestasi Binaan Perumahan Kos Rendah Mengikut Rancangan Malaysia Pertama-Ke Tujuh	40
Jadual 4.1:Jenis Pekerjaan Responden Dalam Peratusan	43
Jadual 4.2:Menunjukkan Kadar Kekeperluan Responden Melawat Jiran Dalam Peratusan	54
Jadual 4.3:Status Pemilikan Mengikut Bangsa	55
Jadual 4.3:Tingkat Pendapatan dan Status Pemilikan	57

SENARAI RAJAH

Rajah 1.1:Metodologi Kajian	10
Rajah 4.1:Carta Pai Menunjukkan Peratusan Responden Mengikut Bangsa	42
Rajah 4.2:Graf Bar Menunjukkan Bilangan Isi Rumah Mengikut Peratus	43
Rajah 4.3:Carta Pai Menunjukkan Pendapatan Isi Rumah	45
Rajah 4.4:Graf Bar Menunjukkan Status Pemilikan	46
Rajah 4.5:Graf Bar Menunjukkan Pendapat Responden Mengenai Perkhidmatan Telefon Awam	47
Rajah 4.6:Graf Bar Menunjukkan Pendapat Responden Mengenai Gerai	48
Rajah 4.7:Carta Pai Mengambarkan Pendapat Tentang Kualiti Bahan Dan Binaan	50
Rajah 4.8:Graf Bar Menunjukkan Pendapat Mengenai Keseluruhan Rumah	51
Rajah 4.9:Carta Pai Menunjukkan Hubungan Kejiranan	52

SENARAI LAMPIRAN-LAMPIRAN

- | | |
|------------|---------------------------------|
| Lampiran 1 | Borang Soal Selidik |
| Lampiran 2 | Frekuensi Hasil Analisis Data |
| Lampiran 3 | 'Crosstabs' Hasil Daripada SPSS |

1.0 PENDAHULUAN

Malaysia pada hari ini merupakan sebagai sebuah negara yang sedang pesat membangun dan sedang menuju ke arah menjadi sebuah negara maju. Dengan kemajuan yang dicapai setakat ini Malaysia mampu menyediakan kehidupan yang selesa kepada rakyatnya.

Pertambahan penduduk yang berlaku pada setiap tahun menunjukkan kemakmuran negara ini. Seiring dengan pertambahan penduduk, keadaan ini juga memerlukan pertambahan tempat kediaman. Oleh yang demikian sektor perumahan berupaya berkembang dengan pesat berikutan permintaan terhadap perumahan semakin meningkat yang disebabkan oleh pertambahan jumlah penduduk.

Secara amnya dasar perumahan negara yang dirancang adalah untuk membekalkan perumahan yang secukupnya¹ kepada rakyat negara ini. Telah menjadi tanggung jawab kepada kerajaan untuk menyediakan tempat tinggal atau perumahan dalam jumlah yang mencukupi dan mampu dimiliki oleh rakyat.

Pembekalan perumahan sepatutnya dapat memenuhi permintaan setiap lapisan masyarakat dari golongan berpendapatan tinggi sehinggalah kepada golongan berpendapatan rendah. Perumahan sentiasa diperlukan selagi berlakunya pertumbuhan penduduk (dan agak mustahil untuk menghentikan pertumbuhan penduduk).

¹ Perumahan yang mencukupi bermaksud bahawa setiap keluarga berkesempatan untuk memperolehi sebuah rumah

Fenomena hari ini memperlihatkan tentang pemaju-pemaju yang terlibat dalam pembinaan perumahan hanya bermotifkan keuntungann semata-mata tanpa ada sikap murni untuk menyumbang kepada pembinaan rumah kos rendah sebagai sumbangan sosial. Pemaju-pemaju kebanyakannya lebih menumpukan kepada pembinaan rumah untuk golongan berpendapatan menengah dan atasan sebagai sasaran mereka untuk mengaut keuntungan yang maksima.

Di samping itu juga masalah kekurangan tanah dan harga tanah yang tinggi terutama di bandar-bandar turut mempengaruhi corak pembinaan perumahan. Akibat daripada kekurangan tanah pemaju terpaksa membina perumahan yang bertingkat-tingkat tingginya. Ini dilakukan dengan tujuan untuk menjimatkan kos tanah dan dapat menyediakan unit rumah yang banyak dalam satu bangunan.

1.1 PENGENALAN

Bukan semua orang kaya dan mampu untuk memiliki rumah. Berdasarkan kesedaran inilah kerajaan telah menetapkan syarat kepada pemaju untuk turut membina perumahan kos rendah dengan harga jualan tidak melebihi RM25,000. Syarat yang dikenakan ini bertujuan agar golongan yang berpendapatan rendah juga mampu untuk memiliki rumah sendiri.

Kesungguhan kerajaan untuk membantu golongan yang berpendapatan rendah memiliki rumah adalah mencerminkan sikap kerajaan yang peka terhadap masalah masyarakat. Namun jika sekadar *meng'ada'kan*² saja itu tidak wajar jika tidak diambil kira faktor-faktor lain yang berkaitan. Seringkali pemilik atau penghuni rumah kos rendah berhadapan dengan masalah keselesaan dan kepuasan yang disebabkan oleh kualiti yang rendah dan rekabentuk yang tidak sesuai serta nilai guna yang tidak begitu ketara. Di samping itu juga kehidupan yang tidak harmoni di perumahan kos rendah acap kali menjadi rungutan sebahagian daripada mereka.

Sehubungan itu kajian ini sedaya upaya akan cuba mengupas apa sebenarnya yang menjadi rungutan kepada penghuni rumah kos rendah. Perumahan 'Desa Riang' yang terletak di kawasan Batu Uban diambil sebagai sampel untuk mengetahui sejauh mana kebenaran masalah yang sedemikian berlaku.

² Mengadakan bererti hanya membina rumah kos rendah sebagai memenuhi syarat tetapi tidak mengambil kira faktor kualiti, keselesaan dan sebagainya

1.2 KEPENTINGAN KAJIAN

Perumahan memainkan peranan yang penting dalam pembangunan negara. Perumahan yang terancang dan berkualiti mampu menjana pertumbuhan ekonomi negara melalui pembekalan tenaga buruh yang terkandung dalam sesebuah rumah. Sehubungan dengan itu, penyelesaian sesebuah rumah adalah perlu diambil kira agar penghuninya merasa harmoni dan selesa apabila tinggal di rumah tersebut.

Kajian ini dilakukan dengan beberapa tujuan untuk mengenal pasti dan mencari permasalahan yang membabitkan perumahan kos rendah:

Tidak dapat dinafikan bahawa rumah kos rendah dijual dengan harga yang rendah dan harga tersebut dikawal serta ditetapkan oleh kerajaan. Pemaju dikatakan mengalami kerugian jika membina rumah jenis ini. Bagi mengurangkan kerugian, ada kemungkinan pemaju yang melakukan pembekalan perumahan jenis ini dengan mengenyepikan kualiti yang sepatutnya. Sehubungan dengan itu, kajian ini akan berusaha agar dapat mengenal pasti tahap kepuasan penghuni terhadap kualiti binaan rumah jenis ini.

Secara kasarnya, kita beranggapan bahawa rumah pangsa kos rendah hanya didiami oleh golongan yang berpendapatan rendah, tetapi realitinya mungkin bercanggahan dengan apa yang disangkakan. Kepastian mengenai golongan manakah yang sebenarnya yang menjadi penghuni rumah pangsa inilah yang ingin diketahui.

Melalui bacaan daripada majalah atau akhbar harian dan berkesempatan berada di kawasan rumah pangsa maka akan terdengarlah keluhan dan rungut yang berkaitan dengan rasa tidak puas hati segelintir penghuni. Pelbagai macam kata-kata yang diluahkan akibat rasa tidak berpuas hati dengan pihak pengurusan rumah pangsa. Kajian ini cuba menyingkap apakah sebenarnya yang tidak memuaskan hati penghuni rumah pangsa atau hanya sekadar perbualan kosong semata-mata.

Sering terpampang didada akhbar tentang masalah-masalah yang timbul dan terpaksa dihadapi oleh penghuni atau pemilik rumah pangsa berkenaan rekabentuk yang dikatakan tidak sesuai. Mengapakah bentuk yang disediakan itu dikatakan tidak sesuai dan bagaimanakah bentuk yang benar-benar sesuai untuk didiami?

Jika di kampung semangat kejiranan sangat tinggi di kalangan masyarakat. Tetapi di bandar dan lebih-lebih lagi di rumah pangsa adakah semangat ini masih wujud. Kajian ini juga cuba melihat sejauh mana perhubungan sesama jiran di kalangan penghuni-penghuni rumah pangsa ini berlaku.

1.3 OBJEKTIF KAJIAN

Kajian ini dilakukan berdasarkan beberapa matlamat yang ingin dicapai. Berdasarkan matlamat yang telah dinyatakan dalam perkara 1.2 (Kepentingan Kajian) beberapa objektif telah dirangka. Objektif kajian ini adalah:

- i) Mengenal pasti golongan sebenar yang menjadi penghuni rumah pangsa
- ii) Mengenal pasti sejauh mana tahap kepuasan penghuni terhadap kualiti binaan rumah pangsa tersebut
- iii) Untuk mengetahui sejauh mana rekabentuk rumah dan kawasan terbuka yang terdapat di kawasan kajian memberikan keselesaan kepada penghuni
- iv) Membuat tinjauan terhadap kemudahan infrastruktur yang terdapat di bangunan rumah pangsa dan kawasan perumahan
- v) Membuat penilaian sejauh mana interaksi sosial dan kehidupan bermasyarakat penghuni rumah pangsa
- vi) Untuk mengenal pasti masalah yang dihadapi oleh penghuni rumah pangsa
- vii) Untuk membuat kesimpulan umum berdasarkan hasil kajian dan memberikan cadangan untuk kepentingan dimasa hadapan

1.4 KUMPULAN SASARAN DAN RESPONDEN KAJIAN

Untuk kajian ini kumpulan sasaran dan responden adalah terdiri daripada penghuni-penghuni rumah pangsa Desa Riang, Batu Uban, Pulau Pinang. Pemilihan responden dilakukan secara random sebagai sampel yang mewakili keseluruhan penghuni rumah pangsa tersebut.

1.5 SKOP KAJIAN

Skop kajian ini merangkumi permasalahan yang timbul dan dihadapi oleh penghuni rumah pangsa kos rendah. Fokus utama ditumpukan kepada masalah keselesaan penghuni yang bersangkutan dengan faktor reka bentuk, kualiti bahan dan binaan dan juga terhadap masalah-masalah sampingan yang terpaksa mereka hadapi. Selain itu, kajian ini juga memberikan tumpuan kepada golongan yang sebenar yang menjadi penghuni rumah pangsa ini berdasarkan pekerjaan dan sumber pendapatan.

Skop kawasan kajian ialah perumahan rumah pangsa Desa Riang, Batu Uban, Pulau Pinang. Perumahan ini mempunyai ketinggian 15 tingkat yang mengandungi sebanyak 250 unit rumah dan dikendalikan oleh pihak pengurusan Pemas.

1.6 HIPOTESIS KAJIAN

Berpandukan kepada objektif dan persepsi daripada pembacaan dan pemerhatian maka hipotesis kajian ini terdiri daripada perkara berikut:

- a) Pemilik atau penghuni rumah kos rendah terdiri daripada golongan yang berpendapatan kurang daripada RM750.00 sebulan
- b) Keselesaan penghuni bergantung kepada reka bentuk, kualiti bahan dan binaan
- c) Penghuni menjalankan interaksi sosial yang lemah di antara mereka

1.7 METODOLOGI KAJIAN

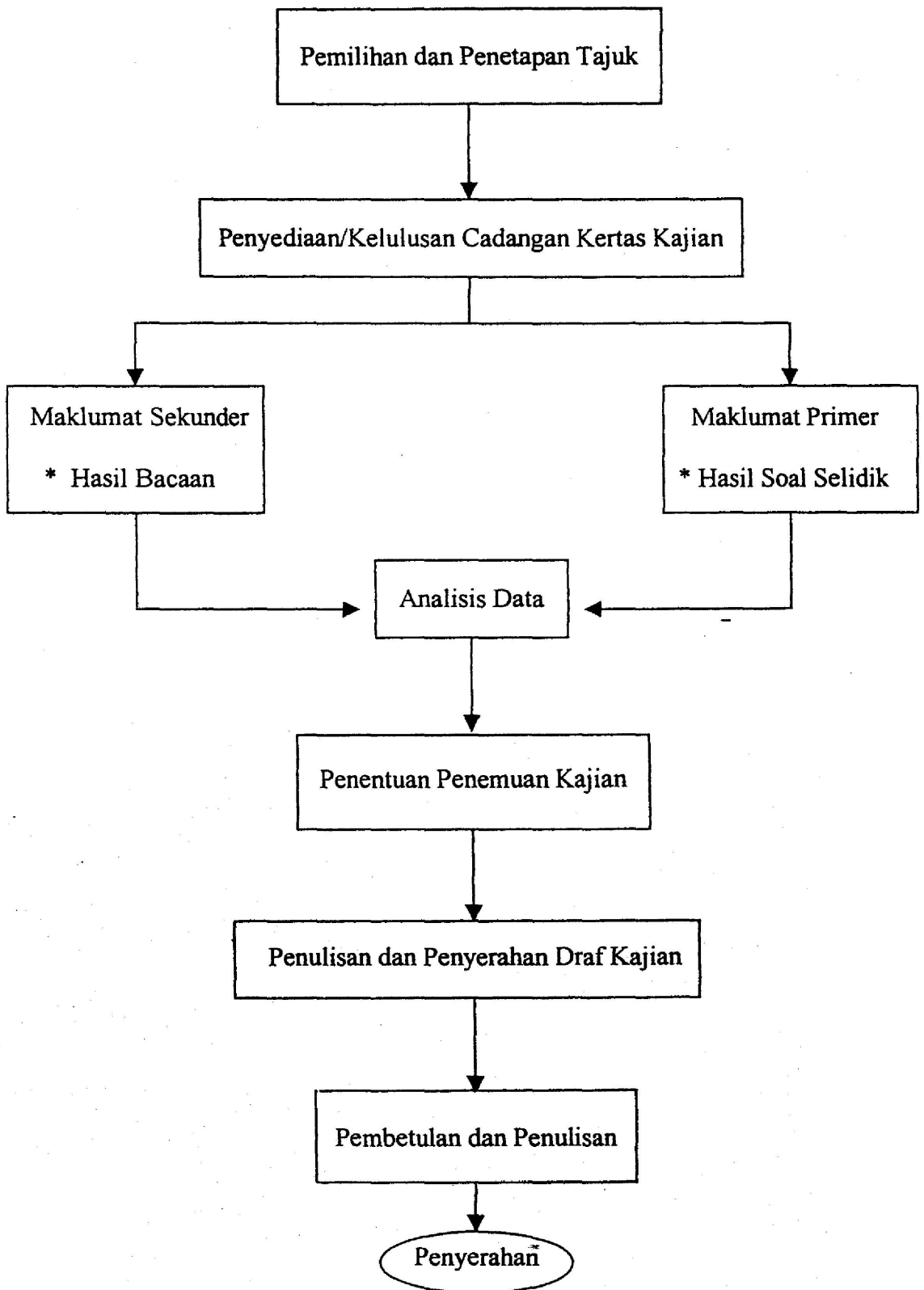
Kajian ini merupakan gabungan diantara kajian primer dan sekunder. Data-data untuk maklumat primer didapati melalui temubual (borang soal selidik) dengan responden sasaran manakala maklumat sekunder pula diperolehi daripada bahan-bahan bacaan seperti buku-buku, laporan, pembentangan kertas kerja, majalah-majalah, akhbar dan sebagainya.

Metodologi kajian ini melalui beberapa peringkat iaitu:

- i. membuat rujukan dan pembacaan melalui buku-buku dan hasil penulisan yang berkaitan dengan perumahan. Melalui pembacaan dan sumber rujukan, pemahaman dapat ditingkatkan dan mencetuskan idea untuk membuat penelitian

- terhadap perkara yang hendak dikaji. Dari sumber bacaan juga definisi, teori serta konsep perumahan diperolehi.
- ii. Peringkat seterusnya ialah mendapatkan maklumat dan data-data tertentu melalui kaedah temuduga dengan menggunakan borang soal selidik. Pada peringkat ini kerjasama daripada penghuni rumah pangsa sebagai responden diperlukan. Kerjasama yang baik dapat melancarkan kerja-kerja pengumpulan data dan maklumat.
 - iii. Setelah segala maklumat dan data-data diperolehi, kerja-kerja pemrosesan data dilakukan. 'Statistical Package for the Social Sciences' (SPSS) digunakan bagi membantu kerja-kerja pemrosesan data dengan cepat dan berkesan. Hasil yang diperolehi daripada SPSS adalah dalam bentuk angka yang perlu ditafsirkan.
 - iv. Peringkat yang terakhir ialah membuat penganalisan terhadap hasil yang dikeluarkan oleh SPSS. Hasil penganalisan data digabungkan dengan maklumat yang diperolehi daripada bahan bacaan untuk dibentuk sebagai satu penemuan kajian. Seterusnya penulisan dilakukan berdasarkan maklumat penemuan kajian dan hujahan serta cadangan diberikan.

Rajah 1.1: Metodologi Kajian



Bab ini mengandungi empat pecahan yang mencakupi perkara-perkara yang berkaitan dengan definisi, konsep dan teori yang bersangkutan dengan perumahan. Definisi perumahan terdapat dalam perbagai keterangan yang dfikemukakan oleh pelbagai pihak. Tidak terkecuali juga definisi terhadap perumahan kos rendah yang di tafsirkan dalam pelbagai bentuk. Konsep perumahan memberi gambaran tentang perumahan dan persekitan manakala teori perkembangan sektor perumahan menceritakan mengenai faktor-faktor yang menyebabkan keperluan terhadap perumahan.

2.1 DEFINISI PERUMAHAN

Terdapat pelbagai definisi yang berbeza-beza diberikan terhadap perumahan. Antaranya ialah takrifan yang di keluarkan Jabatan Perangkaan, iaitu sebagai tempat tinggal yang berasingan dan bebas dari segi struktur yang memungkinkan;

- i) telah dibina atau diubah untuk maksud tempat tinggal,
atau
- ii) walaupun tidak dimaksudkan untuk tempat tinggal, ia didapati telah digunakan untuk maksud sedemikian pada peringkat pertama Banci Perumahan (1980),

atau

- iii) walaupun tidak dimaksudkan sebagai tempat tinggal, ia selalu digunakan untuk maksud sedemikian pada masa yang lalu dan berkemungkinan digunakan untuk maksud yang sama pada peringkat yang kedua (Banci Penduduk)³.

Turner (1983) menyatakan bahawa perumahan terbahagi kepada dua perkara yang berbeza:

- a. Perumahan konvensional

Perumahan konvensional merupakan satu hasil yang dapat diukur melalui piawaian-piawaian tertentu. Pengukurannya dilihat dari segi fizikal seperti bilangan unit, kualiti material, pelaksanaan dan sebagainya.

- b. Perumahan sebagai kata kerja

Definisi ini menerangkan berkenaan dengan perumahan dari sudut kata kerja yang dapat dijelaskan sebagai proses aktiviti berkaitan kehidupan yang terhasil daripada perumahan. Dalam hal ini ia mengambil kira faktor persekitaran kediaman dan menganggap rumah kediaman sebagai satu unsur dalam kehidupan manusia⁴.

² Jabatan Perangkaan 1993, m.s 23-25.

³ Rujuk Turner, 1973, m.s 153.

Definisi yang di kemukakan oleh Bourne (1981) dianggap lebih terperinci kerana mengambil kira faktor sosial, ekonomi, politik dan kejiranan. Bourne mendefinisikan perumahan dengan lima perkara iaitu:

1. Sebagai satu unit atau struktur yang akan memberi perlindungan dan kemudahan sosial kepada penghuninya di mana ia juga memerlukan tanah dan permintaan untuk penyediaan kemudahan lain seperti kemudahan air, api dan perparitan.
2. Perumahan sebagai barang komoditi yang tahan lama serta dapat dipasarkan dalam pasaran dan sebagai pelaburan kepada pemiliknya.
3. Perumahan juga merupakan barang sosial iaitu elemen sosial serta tempat masyarakat menentukan pertalian sosial serta menjadikan ia sebagai tempat untuk melakukan aktiviti seperti pelajaran, perubatan dan sebagainya.
4. Perumahan sebagai tempat berkumpul di mana penghuni rumah tersebut dapat melibatkan diri di dalam menggunakan kemudahan-kemudahan sosial seperti sekolah, rekreasi dan lokasi ketempat kerja dan persekitaran sosial.
5. Perumahan juga merupakan satu sektor ekonomi iaitu komponen stok kapital yang tetap sebagai alat untuk mengerakkan pertumbuhan ekonomi (Larry. S. Bourne, 1981 : 13).

2.2 DEFINISI PERUMAHAN KOS RENDAH

Pada peringkat awal iaitu dalam Rancangan Malaysia yang Ke Dua (1971-1975) tiada definisi yang sebenarnya tentang apakah rumah kos rendah itu. Pada peringkat ini cuma dinyatakan bahawa pembinaan rumah kos rendah adalah untuk memenuhi keperluan semua kumpulan masyarakat yang berpendapatan rendah tanpa mengira asal keturunan mereka⁵.

Dalam kajian separuh penggal Rancangan Malaysia Ke Dua barulah dinyatakan dengan lebih terperinci sedikit tentang tujuan pembinaan rumah kos rendah iaitu untuk memperbaiki keadaan kehidupan golongan miskin bandar terutama golongan setinggan dan pada masa yang sama ia bertujuan untuk menempatkan semula mereka dengan memberi segala kemudahan moden secara bersepadu.

Namun begitu tidak dijelaskan lagi tentang golongan yang berpendapatan rendah sehinggalah dinyatakan dalam Rancangan Malaysia Ke Tiga (1976-1980). Golongan yang berpendapatan rendah pada ketika ini disasarkan kepada kakitangan kerajaan awam yang berpendapatan kurang daripada RM300 sebulan⁶. Golongan yang berpendapatan rendah telah diperincikan lagi dalam Rancangan Malaysia Ke Empat (1981-1985) dengan menjelaskan bahawa istilah ini hanya digunakan untuk merujuk kepada isirumah yang

⁵ Malaysia, 'Rancangan Malaysia Ke Dua 1971-1975', Kuala Lumpur, m.a 287.

⁶ Malaysia, 'Rancangan Malaysia Ke Tiga (1976-1980)', Kuala Lumpur, 1976, m.s 396.

berpendapatan kurang daripada RM500 sebulan di Semenanjung Malaysia dan RM700 bagi Sabah dan Sarawak⁷.

Perumahan kos rendah seterusnya didefinisikan sebagai unit rumah yang harganya kurang daripada 25,000 ringgit dan mempunyai keluasan lantai yang minima iaitu 34 meter persegi⁸.

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan pula memberikan takrifan rumah kos rendah mengikut kategori berikut:

- a) pendapatan isirumah tidak melebihi RM750.00 sebulan
- b) bentuk jenis perumahan ialah rumah pangsa (flat), rumah teres atau rumah teres berkembar
- c) keluasan bangunan 550-600 kaki persegi, mempunyai dua bilik tidur, ruang tamu, dapur dan bilik air⁹.

Majlis Perbandaran Pualu Pinang (MPPP) menyatakan bahawa perumahan kos rendah sebagai unit-unit perumahan yang dikhususkan untuk golongan berpendapatan rendah dengan harga jualan RM25 000 atau kurang¹⁰.

⁷ Malaysia, 'Rancangan Malaysia Ke Empat (1981-1985)', Kerajaan, Kuala Lumpur, 1981, m.s 410.

⁸ Chua Lee Heng dalam majalah 'Housing and Property', Okt.-Nov. 1984, m.s 4

⁹ Ghani Salleh dan Lee Lik Meng, 'Low Cost Housing In Malaysia', Utusan Publications & Distributors Sdn. Bhd., Kuala Lumpur, 1997, m.s 3.

2.3 KONSEP PERUMAHAN

Istilah konsep perumahan yang dikeluarkan oleh Bangsa-Bangsa Bersatu (PBB) merujuk kepada faktor perumahan yang dianggap sebagai sebahagian daripada alam sekitar kediaman, 'neighborhood' yang terkandung di dalam kawasan mikro atau satu struktur yang bersifat fizikal sebagai tempat perlindungan kepada manusia. Tempat perlindungan ini turut dikaitkan dengan alam sekeliling seperti kemudahan asas (facilities), kemahuan fizikal dan keperluan sosial¹¹.

Konsep perumahan yang turut dinyatakan oleh Smith (1971), merujuk kepada 'shelter' yang menerangkan tentang sesuatu unit kediaman atau tempat tinggal atau sebagai tempat perlindungan¹².

Sehubungan itu, sebagai tempat tinggal dan perlindungan maka terdapat beberapa unsur-unsur yang saling berkaitan seperti lokasi, ruang, infrastruktur, interaksi dan sebagainya. Persekitaran dan perletakan serta binaan yang baik diperlukan agar penghuninya dapat menjalani kehidupan dengan lebih selesa.

Perumahan yang baik memerlukan interaksi dengan alam persekitaran sebagai pelengkap. Hubungan ini merujuk kepada perancangan lanskap yang seimbang dengan susun atur rumah. Dari sudut yang lain pula konsep perumahan yang baik turut

¹⁰ Majlis Perbandaran Pulau Pinang, 'Draf Rancangan Struktur', September 1987, m.s 149.

¹¹ Untuk lebih terperinci rujuk United Nations, 'Housing Policy Guidelines For Developing Countries', United Nations, New York, m.s 1.

mengambil kira aspek-aspek sosial bagi membolehkan pembentukan intergrasi sosial dalam kehidupan kemasyarakatan. Dengan itu rekabentuk dan susun atur perumahan adalah penting untuk memastikan kehidupan masyarakat dalam sesuatu kawasan perumahan tidak bersikap seperti 'kera sumbang atau endau dalam belukar' yang hanya mementingkan diri sendiri tanpa ada sikap keperihatinan terhadap jiran tetangga.

Konsep perumahan yang sebenarnya harus menekankan terhadap aspek intergrasi yang sempurna di antara perumahan dengan alam dan perumahan dengan komuniti yang bersifat sosial.

2.4 TEORI PERKEMBANGAN SEKTOR PERUMAHAN

Sektor perumahan semakin berkembang dari semasa kesemasa. Terdapat beberapa teori yang menerangkan tentang perkembangan sektor perumahan antaranya ialah teori yang diperkenalkan oleh Alonso. Teori Alonso ini bersifat analisis yang memberi penumpuan terhadap lokasi perumahan dan berdasarkan teori sewaan bandar yang merujuk kepada pendapatan serta cita rasa pengguna. Faktor-faktor utama dalam

¹² Smith, W.F. 'Housing: The Sosial and Economic Elements', Penerbitan University of California Press, London, 1971, m.s. 1-13.

teori ini ialah jarak, harga tanah dan kos perjalanan. Setiap faktor yang dinyatakan ini saling berkaitan di antara satu dengan yang lain¹³.

Teori Lowry pula mengutamakan faktor ekonomi, fizikal dan sosial dalam perancangan konsep model perumahan. Teori ini bersifat deskriptif yang mengambil kira unsur perumahan, lokasi sektor runcit, lokasi pembuatan dan pekerjaan. Perkaitan di antara unsur-unsur ini ialah perjalanan ke tempat kerja, pendapatan isi rumah, saiz keluarga, jenis penghunian, status sosio-ekonomi dan kemudahan. Lowry juga menerangkan bahawa pusat bandar menjadi tumpuan aktiviti seperti tempat pekerjaan yang memberi peluang untuk pekerja menghuni di sekelilingnya¹⁴.

Teori Lokasi Isi Rumah Mills¹⁵ pula merupakan lanjutan daripada teori Alonso. Teori ini menitikberatkan tentang penggunaan maksimum atau kepuasan dalam pemilihan lokasi perumahan. Jarak, harga tanah, perjalanan atau pengangkutan, perkhidmatan perumahan dan lokasi merupakan unsur yang penting dalam teori ini.

¹³ Ibrahim Wahab dan Abdul Hadi Herman Shah, 'Kaedah Analisis Perancangan', Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur, 1992.

¹⁴ Ibrahim Wahab dan Abdul Hadi Herman Shah, 'Kaedah Analisis Perancangan', Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur, 1992.

¹⁵ Ibid.

3.0 PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan diterangkan beberapa perkara yang bersangkutan dengan fenomena perumahan yang berlaku di Malaysia. Bab ini mengandungi tujuh pecahan yang meliputi segala aspek pengetahuan berkenaan pembangunan perumahan dan khususnya terhadap perumahan kos rendah.

Pecahan bab yang pertama mengimbas kembali sektor perumahan yang semakin berkembang pesat di Malaysia. Seterusnya, fokus perumahan diberikan terhadap perumahan kos rendah dan pembangunannya. Pecahan bab 3.3 pula cuba menyenaraikan objektif-objektif yang di buat oleh pihak Kerajaan terhadap penyediaan perumahan kos rendah. Polisi-polisi yang dikenakan oleh Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri Pulau Pinang diceritakan di dalam dua bab yang berikutnya. Pihak Berkuasa Tempatan yang di dalam kajian ini merujuk kepada Majlis Perbandaran Pulau Pinang juga mengeluarkan garis panduan mereka sendiri terhadap pemajuan perumahan kos rendah di negeri ini. Pecahan bab yang terakhir mengutip maklumat-maklumat yang terkandung di dalam Rancangan Malaysia. Bahagian ini memberikan gambaran tentang prestasi pencapaian dalam penyediaan perumahan kos rendah beserta dengan strategi untuk mencapai matlamat.

3.1 PERUMAHAN DI MALAYSIA

Sektor perumahan sentiasa mengalami pertumbuhan yang pesat pada setiap tahun. Keadaan ini berlaku sejajar dengan pertambahan penduduk yang menjadi perangsang kepada pemaju untuk memperluaskan lagi kegiatan perumahan. Perkembangan penduduk akan mengakibatkan permintaan terhadap perumahan meningkat.

Selaras dengan pertambahan penduduk, peningkatan terhadap permintaan dan penyediaan perumahan juga bertambah. Mengikut rekod bancian dalam tahun 1970, terdapat kira-kira 1 970 000 unit kediaman di negara ini. Sepuluh tahun berikutnya iaitu pada tahun 1980, angka ini telah berubah menjadi 2 633 000 unit. Menjelang tahun 1991, berlaku peningkatan yang besar dalam bilangan unit perumahan iaitu sebanyak 4 093 000 unit¹⁶.

Pertambahan dalam bilangan unit rumah di Malaysia disebabkan oleh pertumbuhan penduduk yang pesat pada setiap tahun. Pada tahun 1970, penduduk Malaysia hanya sekitar 10.4 juta orang dan bertambah menjadi 13.1 juta orang pada tahun 1980. Dalam tempoh sepuluh tahun berikutnya iaitu pada tahun 1991, jumlah ini telah meningkat menjadi 17.6 juta orang. Jika melihat kepada prestasi pertumbuhan penduduk pada hari ini, adalah dijangkakan pada akhir kurun ini penduduk Malaysia akan bertambah menjadi 22.7 juta orang.

¹⁶ Terdapat di dalam Buletin Perangkaan Perumahan 1994 yang di Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Mac 1996 pada helaian 11.

Pertumbuhan yang ketara ini mungkin disebabkan oleh faktor kesuburan rakyat yang berpunca daripada peningkatan taraf kesihatan dan berlakunya proses penghijrahan buruh ke negara ini secara besar-besaran.

Sebagai usaha menyediakan perumahan untuk semua lapisan masyarakat, peranan ini dipikul dan dilaksanakan bersama oleh sektor awam dan swasta. Penyediaan perumahan kos rendah dilakukan oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) serta Jabatan Perumahan Negara melalui program Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR), Skim Pertapakan dan Kemudahan (SPK) dan Skim Pinjaman Perumahan (SPP).

Program Khas Perumahan Kos Rendah (PKPKR) merupakan usahasama di antara sektor swasta dan awam yang dilaksanakan dalam tempoh Rancangan Malaysia Ke Lima iaitu antara tahun 1986 sehingga 1989. Dalam program ini pihak swasta berfungsi dalam melaksanakan aktiviti pembinaan manakala sektor awam melalui Kerajaan Negeri dan Persekutuan pula hanya bertindak sebagai penasihat dan menyediakan insentif.

3.2 PERUMAHAN KOS RENDAH

Kerajaan Malaysia telah menyedari tentang kepentingan dan keperluan untuk menyediakan perumahan kos rendah bagi memenuhi permintaan golongan yang berpendapatan rendah. Selain pembinaan dan penyediaan rumah jenis ini yang dilakukan oleh pihak kerajaan, sektor swasta juga turut terlibat secara langsung dan memainkan peranan yang utama dalam perkara ini. Penglibatan sektor swasta dilihat sebagai pembantu kepada kerajaan dalam usaha menangani masalah kekurangan rumah kos rendah di Malaysia.

Dalam tahun 1990 kerajaan telah menubuhkan Tabung Pemulihan Projek Terbengkalai bagi tujuan mengatasi masalah perumahan yang tidak dapat disiapkan. Tabung ini ditadbir dan diawasi oleh Bank Negara Malaysia. Pada peringkat awalnya tabung ini diperuntukan sebanyak RM300 juta tetapi kemudiannya di tingkatkan menjadi RM600 juta. Objektif penubuhan tabung ini adalah untuk membantu pemaju-pemaju perumahan yang layak tetapi bermasalah untuk meneruskan projek perumahan mereka dan juga untuk membantu pembeli-pembeli mendapatkan rumah mereka. Namun begitu tabung ini telah dihentikan pada bulan Mac 1992 kerana kerajaan berpendapat bahawa pemaju-pemaju swasta berupaya membiayai kos pemulihan melalui sumber pembiayaan pinjaman.

Perlaksanaan Tabung Untuk Rakyat Termiskin menampakkan kemajuan dalam penyediaan perumahan kos rendah. Dalam lapan bulan pertama tahun 1997, sebanyak

lapan projek telah disiapkan dengan jumlah bilangan unit sebanyak 3 239. Terdapat sebanyak tujuh belas projek lagi masih dalam peringkat pembinaan yang melibatkan pembinaan sebanyak 10 320 unit perumahan. Melihat kepada Tabung Untuk Mempercepatkan Pembinaan Rumah Kos Rendah pula sebanyak 76 projek telah diluluskan untuk pemajuan. Daripada jumlah tersebut sebanyak 26 projek telah disiapkan dan bakinya masih dalam pelbagai peringkat pembinaan sehingga akhir bulan Ogos 1997. Sehingga tarikh tersebut juga sebanyak RM272.4 juta telah dibelanjakan¹⁷.

Di dalam program Tabung Pusingan Untuk Perumahan Kos Rendah sejumlah 98 800 unit telah dirancang sebagai unit sasaran untuk tahun 1997 dan 1998. Di bawah program ini sebanyak 45 709 unit telah dikhaskan bagi maksud pembinaan rumah kos rendah daripada jumlah keseluruhan unit yang dirancang.

Perumahan Awam Kos Rendah bagi setiap negeri dilakukan oleh Kerajaan Negeri di bawah pengawasan Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. Untuk menjayakan rancangan penyediaan perumahan kos rendah ini, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan turut menyediakan bantuan kewangan dalam bentuk pinjaman kepada pemaju.

¹⁷ Terdapat di dalam Lapoaran Ekonomi 1997/1998, m.s 94.

3.3 OBJEKTIF PERUMAHAN KOS RENDAH

Penyediaan perumahan kos rendah dilakukan dengan objektif yang sama berdasarkan perancangan-perancangan yang telah disusun dalam Rancangan Malaysia pada setiap lima tahun. Kerajaan melancarkan perumahan awam dengan tujuan memenuhi keperluan masyarakat yang berpendapatan rendah di samping menyelesaikan masalah setinggan, sosio-ekonomi dan memupuk perpaduan negara. Selain daripada itu adalah menjadi matlamat kepada kerajaan untuk menyediakan kemudahan perumahan yang mencukupi, selesa dan mampu dinikmati oleh semua lapisan masyarakat.

Perumahan kos rendah yang diwujudkan bertujuan untuk membantu golongan yang berpendapatan rendah memiliki rumah. Golongan ini diberi keutamaan kerana golongan inilah yang menghadapi masalah untuk mendapatkan kemudahan perumahan. Golongan ini juga terpaksa bersaing sesama sendiri untuk mendapatkan tempat berlindung terutama di bandar-bandar.

Penyediaan perumahan awam ini di buat dengan mengambil kira faktor kemampuan pembeli, pertambahan penduduk serta aspek-aspek piawaian yang ditetapkan.¹⁸