



UNIVERSITI MALAYA

# ***SYARAHAN PERDANA***

**MENCARI TEMPAT BERTEDUH, MENGEJAR RUMAH IMPIAN :  
PENGABAIAN KOLONIAL, KESERAKAHAN SPEKULATOR**

LG173  
A9Mohra

*Profesor Dr. Mohd Razali Agus*

UNIVERSITI MALAYA

# *SYARAHAN PERDANA*

**MENCARI TEMPAT BERTEDUH, MENGEJAR RUMAH IMPIAN :  
PENGABAIAN KOLONIAL, KESERAKAHAN SPEKULATOR**

---

**PROFESOR DR. MOHD RAZALI AGUS**

**Perpustakaan Universiti Malaya**

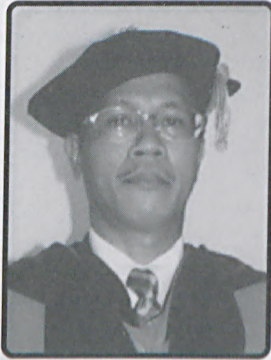


**A511907314**

19 Disember 2000  
Auditorium Bangunan Baru  
Fakulti Sastera dan Sains Sosial  
Universiti Malaya

**Syarahana Perdana ini diadakan sebagai pengiktirafan jawatan  
Profesor di Universiti Malaya**

0477777



### **BIODATA PROFESOR DR. MOHD RAZALI AGUS**

Mohd Razali bin Agus dilahirkan pada 7 Disember 1955 di Kajang, Selangor Darul Ehsan. Anak kedua daripada 7 orang adik beradik. Bapanya Haji Agus Salleh adalah seorang pesara polis dan ibunya Hajah Aishah Hj. Zainuddin adalah seorang suri rumah. Mohd Razali Agus telah mendirikan rumah tangga dengan Puan Zuraidah Zainudin pada tahun 1982 dan dikurniakan 3 putera dan 2 puteri. Mohd Razali Agus memulakan persekolahan dalam aliran Melayu di Sekolah Kebangsaan Batu Sembilan, Jalan Cheras, Kajang. Beliau memasuki kelas peralihan di Sek. Men. Jenis Kebangsaan (Inggeris), Jalan Bukit Kajang sehingga Tingkatan 3. Belajar di Sekolah Tinggi Kajang selama sebulan sebelum terpilih memasuki

Tingkatan 4, Kolej Melayu Kuala Kangsar (MCKK) pada bulan Februari 1972 dan menamatkan Tingkatan 6 Atas pada tahun 1975.

Pada bulan Jun tahun 1976 Mohd Razali ditawarkan belajar di Universiti Malaya dan membuat pengkhususan dalam bidang antropologi dan sosiologi. Selama dua tahun berturut-turut beliau menjadi pelajar terbaik tahun 2 (1978) dan tahun akhir (1979) di Jabatan Antropologi dan Sosiologi, UM. Atas kecemerlangan itu beliau ditawarkan jawatan Tutor, Sekim Latihan Akademik Bumiputera (SLAB) dan melanjutkan pengajian di seberang laut peringkat sarjana dalam bidang sosiologi perbandaran di Universiti Birmingham, United Kingdom pada Oktober 1979 dan dianugerahkan ijazah Master of Social Science. Sekembalinya dari Birmingham pada Oktober 1981, beliau dilantik menjadi pensyarah sementara dan ditawarkan jawatan tetap 3 tahun kemudian. Semasa menjadi giat pensyarah beliau giat menjalankan kajian masalah setinggan, termasuklah terlibat dalam Kajian Projek Sang Kancil bersama Prof Khairuddin Yusof, Fakulti Perubatan dan Prof Rokiah Talib atas tajaan UNICEF (1983-84). Semasa inilah minat beliau terhadap permasalahan perancangan bandaraya dan perumahan timbul.

Pada tahun 1986 Mohd Razali Agus ditawarkan cuti belajar ke Cornell University, Ithaca, New York, sebuah university Ivy League di USA dalam bidang Perancangan Bandaraya dan Wilayah dan menamatkan pengajian di peringkat Ph. D pada bulan Oktober 1990. Pada tahun 1991 beliau telah dinaikkan pangkat ke jawatan Profesor Madya. Semasa menjadi Profesor Madya beliau telah dianugerahkan Hadiah Perkhidmatan Cemerlang sebanyak 2 kali (1993 & 1998). Beliau merupakan pensyarah bukan sains yang terawal ditawarkan Hadiah *Commonwealth Universities Academic Staff Fellowship* pada tahun 1995/96 mengkaji Dasar Perumahan Malaysia. Pada bulan Januari 2000 dalam usia 44 tahun, beliau dilantik sebagai Profesor di Jabatan Antropologi dan Sosiologi, Fakulti Sastera dan Sains Sosial. Beliau juga merupakan pengasas awal dan tenaga akademik di Rancangan Pengajian Perbandaran dan Perancangan, Fakulti Sastera dan Sains Sosial sejak tahun 1992 dan kini bertugas sebagai Penyelaras. Semasa bekerja di Universiti Malaya beliau pernah memegang jawatan sebagai Pengerusi, Bahagian Penyelidikan, Akademi Pengajian Melayu (1993-1995), Timbalan Pengarah, Unit Perundingan Universiti Malaya (UPUM) (1996-97), Ketua, Jabatan Antopologi dan Sosiologi (1991-1999) dan Pengetua Kolej Kediaman Tun Ahmad Zaidi (1997-2002) dan ahli Senat (1993-1996).

L6173

A9 Mohra

Kepakarannya dalam bidang akademik terserlah kerana beliau pernah dilantik untuk menjadi pemeriksa luar tesis peringkat PhD dan Referee Kenaikan Pangkat ke Prof Madya di Universiti Kebangsaan Malaysia, Universiti Sains Malaysia, Universiti Teknologi Malaysia. Beliau juga pernah dilantik sebagai External Supervisor peringkat PhD oleh Universiti Manchester Metropolitan, UK, dan Universiti Melbourne, Australia. Beliau juga dilantik sebagai Perunding Kehormat Universitas Riau dan Pensyarah Kehormat Universitas Muslim Nusantara, Medan, Indonesia.

Dalam bidang penyelidikan dan perundangan beliau telah bergiat cergas sejak tahun 1982 dan merupakan pensyarah muda yang aktif menjalankan kajian sama ada melalui Vot F dan IRPA. Kepakarannya dihargai melalui kajian-kajian yang ditaja oleh Yayasan Basmi Kemiskinan Selangor, Tenaga Nasional Berhad, Lembaga Pertubuhan Peladang, UPEN Terengganu Darul Iman, UPEN Kedah Darul Aman, UPEN Perak Darul Ridzwan, Jabatan Perancangan Bandar Dan Desa, Semenanjung Malaysia, Majlis Perbandaran Petaling Jaya (MPPJ), DBKL, ISIS, UNICEF, Kerajaan Negeri Selangor dan Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor (PKNS) dan bidang perancangan dan pengurusan bandar, perumahan, setinggian kemiskinan bandar dan permasalahan sosial bandar. Kini, beliau telah menubuhkan pasukan penyelidikan di Universiti Malaya, Urban Network Research Group (UNREGUM) yang bekerjasama dengan Universiti Birmingham, United Kingdom, Universiti Melbourne, Australia, Universiti Hong Kong dan Universitas Sumatera Utara, Indonesia dalam bidang perancangan bandar, perumahan dan perbandaran.

Di peringkat kebangsaan, beliau menganggotai beberapa jawatankuasa teknikal termasuklah menjadi Ahli Jawatankuasa Kumpulan Kerja Teknikal Konsep dan Ukuran Kemiskinan/Pendapatan, Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri, Ahli Jawatankuasa Penggubalan Konsep dan Dasar Pembasmian Kemiskinan untuk Rancangan Jangka Panjang Ketiga, 2000-2010, Sektor Sosial, Unit Perancang Ekonomi Jabatan Perdana Menteri, Ahli Jawatankuasa Kumpulan Kerja Teknikal tentang Perumahan Swasta, Kajian Separuh Penggal Rancangan Malaysia Keenam, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Ahli Jawatankuasa Bengkel mengenai Penggubalan Dasar Perumahan Negara, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Ahli Panel Strategik Peringkat Kebangsaan Sektor Sains Sosial dan Ekonomi IRPA, Kementerian Sains Teknologi dan Alam Sekitar.

Di peringkat antarabangsa, beliau adalah merupakan Founding Committee Member, Asia Pacific Network for Housing Research (APHNR), dan menganggotai beberapa pertubuhan antarabangsa berikut International Association for Housing Sciences (Florida, USA), Asian Planning Schools Association (APSA), Research Committee on Housing and Built Environment, International Sociological Association (USA), Canadian Council for Southeast Asian Studies (Vancouver, Canada), Northeast Regional Science Association (New York, USA) Beliau juga terlibat menjadi Editor dan Referee kepada jurnal antarabangsa, termasuklah Colloqui: Journal of Planning and Urban Issues (New York), dan Asian and Pacific Migration Journal.

Beliau telah menerbitkan pelbagai karya ilmiah dan profesional dalam buku, prosiding dan jurnal dalam negeri dan antarabangsa seperti yang dipamirkan di luar dewan ini.

## MENCARI TEMPAT BERTEDEUH, MENGEJAR RUMAH IMPIAN: PENGABAIAN KOLONIAL, KESERAKAHAN SPEKULATOR

Oleh  
MOHD RAZALI BIN AGUS

**Bismillahirrahmanirrahim,**

Yang Berbahagia Dato' Naib Canselor, Universiti Malaya, Yang Dihormati, Dato Dato', Datin Datin, Tuan Tuan, Puan Puan, Para Hadirin sekalian, Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh dan salam sejahtera.

Syukur saya kehadarat Ilahi kerana dengan limpah kurniaNya, pada pagi yang permai ini diberikan kesempatan untuk menyampaikan Syarahan Perdana di Auditorium yang indah ini.

Untuk memulakan Syarahan Perdana ini, izinkan saya menyampaikan 3 rangkap pantun seperti berikut:

*Awal pertama orang berbangsa  
Keduanya banyak ribu dan laksa  
Ketiga majlis bermanis muka  
Keempat budi dan bahasa*

*Banyak orang pandai berkitab  
Sedikit saja pandai bersyair  
Banyak orang pandai bercakap  
Sedikit saja pandai berfikir*

*Biarlah orang mencabut cendawan  
Mari dicabut di atas peti  
Biar orang berebut hartawan  
Kita berebut budi pekerti*

## PENDAHULUAN

Perumahan adalah keperluan asasi manusia yang perlu dipenuhi oleh setiap keluarga. Pemilikan rumah bukan sahaja dilihat dari segi kewujudan fizikal tetapi ia memenuhi keperluan sosial manusia. Seorang sarjana Islam, Ibn Khaldun (1332-1406) yang menulis dalam Muqadimmah telah menerangkan bagaimana keperluan asasi manusia seperti rumah, pakaian, makanan, berkeluarga dan keselamatan ahli-ahli keluarga ini memerlukan pemuafakatan, tolong menolong dan melahirkan solidariti sosial yang mentransformasikan masyarakat badawah, masyarakat primitif atau masyarakat simpel kepada masyarakat hadarah, masyarakat yang bertamadun tinggi yang terbina di kawasan perbandaran (al umran).

Yusuf Al Qardawi, seorang sarjana Islam telah mentakrifkan rumah sebagai, "tempat dimana seorang individu melindungi diri daripada unsur-unsur cuaca dan juga untuk mendapat ketenangan dan menghindarkan diri daripada tekanan masyarakat. Ia merupakan tempat merehatkan badan dan ketenangan fikiran". Takrif ini berasaskan al-Quran (Surah Al Nahl. 16:80), dimana Allah Swt telah menetapkan rumah berfungsi sebagai tempat kerehatan dan ketenangan untuk manusia. Islam juga menetapkan rumah sebagai tempat untuk menguatkan pertalian kekeluargaan. Ini juga menerangkan mengapa Rasulullah menyatakan bahawa rumah sebagai tempat yang paling baik di dunia. Rasulullah juga memberikan perhatian kepada pemilikan rumah kerana ia menyumbang kepada kegembiraan (*happiness*) atau sebagai satu tanda kegembiraan. Dalam sebuah hadis, Rasulullah berkata, " untuk kegembiraan, isteri yang baik, barang baik yang boleh ditungguangi (*jenis pengangkutan*) dan rumah yang baik." (Ahmed Ibn Hanbal, 1920). Islam bukan sahaja menggalakkan pemilihan rumah tetapi memberikan perhatian kepada hak dan tanggungjawab kepada setiap keluarga muslim untuk memberikan perlindungan, mendapatkan kerehatan, dan meningkatkan perhubungan kekeluargaan yang melahirkan kegembiraan, keselesaan dan kesenangan.

Pemilikan rumah bukan sahaja untuk memenuhi keperluan asasi keluarga tetapi ia juga melambangkan status sosial keluarga tersebut. Selain daripada taraf pendidikan, jenis pekerjaan dan jumlah pendapatan, pemilikan rumah juga menunjukkan taraf status sosio ekonomi pemilikinya. Pemilikan rumah digunakan sebagai petunjuk sosio ekonomi yang penting kerana ia dijadikan ukuran kemajuan atau kemunduran sesebuah negara. Disamping itu, pemilikan perumahan dilihat sebagai warisan harta pusaka yang dilaburkan oleh generasi kini untuk keperluan dan kebajikan generasi akan datang. Jika pelaburan dalam perumahan kini melahirkan kepincangan sosial maka generasi akan datang juga akan terjejas dan negara akan hancur.

Sektor perumahan merupakan program pembangunan negara yang menjadi perhatian ramai. Perkaitan antara perumahan dan pembangunan sosial adalah rapat kerana ia memaparkan pola-pola hierarki sosial kehidupan penduduk negara ini yang terdiri daripada pelbagai golongan. Ini termasuklah golongan yang paling terkecuali, penduduk setinggan, golongan penyewa rumah hinggalah kepada para pemilik rumah-rumah kos rendah, kos sederhana dan kos mewah. Bahkan terdapatnya golongan berada yang berkemampuan memiliki lebih daripada sebuah rumah. Program pembangunan perumahan di negara kita bertujuan untuk menyediakan perumahan yang termampu kepada semua rakyatnya dalam meningkatkan kualiti kehidupan dan kebajikan

pembangunan seimbang antara kaum, kelas dan wilayah serta melahirkan masyarakat yang bersatu padu serta penyayang selaras dengan usaha pihak pemerintah untuk mencapai taraf negara maju menjelang tahun 2020 atau lebih dikenali sebagai Wawasan 2020.

Dalam syarahan ini, perbincangan dan penganalisan adalah mengenai perkembangan pembangunan perumahan di negara kita, Malaysia dibahagikan kepada 4 bahagian. Pertama, melihat perancangan dan pelaksanaan dasar perumahan negara sejak zaman pentadbiran kolonial British hingga negara mencapai kemerdekaan pada tahun 1957 dan usaha untuk memberikan perhatian kepada permasalahan perumahan penduduk tempatan hingga tahun 1970. Fokus utama perbincangan ialah tentang pengabaian perumahan penduduk tempatan oleh pentadbir kolonial British yang memberikan perhatian kepada perumahan institusi kuarters pegawainya dan pengalihan peruntukan pembangunan untuk keselamatan dan kepentingan British pada zaman darurat.

Bahagian kedua, program perumahan dilihat sebagai usaha strategik dan terancang untuk memartabatkan semula pemilikan perumahan Bumiputera di kawasan perbandaran dan menukar komposisi penduduk bandar yang sebelumnya didominasi penduduk bukan-Melayu melalui pelaksanaan Dasar Ekonomi Baru (DEB) daripada tahun 1971 hingga tahun 1990. Bahagian ketiga pula melihat keserakahan pemaju perumahan swasta yang mendominasi sektor pembinaan. Mereka bukan sahaja terlibat dalam kegiatan mengaut keuntungan tetapi turut menukar citra perumahan tempatan, mewujudkan komuniti pemilik kondominium mewah yang terasing daripada gaya kehidupan tempatan, merosakkan alam persekitaran dan terlibat dalam spekulasi hartanah dengan membanjirkan stok perumahan dengan program perumahan mewah, terutamanya di kawasan perbandaran. Lebih penting, pemaju spekulator secara terancang melebarkan lagi jurang pemilikan perumahan antara kaum Bumiputera dengan kaum bukan-Bumiputera. Bahagian keempat akan mengajukan beberapa cadangan dan tindakan yang perlu dilakukan oleh pemerintah melalui agensi agensi pembangunan perumahan dan juga pemaju-pemaju Bumiputera untuk memastikan kuota pemilikan perumahan ditingkatkan kepada 60 peratus melalui perancangan strategik jangka panjang menjelang tahun 2020.

### **Dasar Perumahan Pentadbiran Kolonial British**

Semasa pentadbiran kolonial British sebahagian besar peruntukan pembangunan perumahan awam tertumpu kepada pembangunan institusi kuarters. Dalam melaksanakan konsep institusi kuarters, pentadbiran kolonial British menyediakan kemudahan perumahan kepada pegawai-pegawai kerajaan dan ahli-ahli profesional British yang bekerja di dalam institusi-institusi awam seperti hospital, sekolah, balai polis dan pejabat daerah. Keperluan perumahan pada zaman darurat telah diberikan perhatian oleh kerajaan kolonial British dengan memasukkan peruntukan khas untuk membina rumah-rumah para pegawai British dalam Deraf Rancangan Pembangunan Persekutuan Tanah Melayu, tahun 1950-1955.

Dalam Deraf tersebut, Jabatan Kerja Raya (JKR) bertanggung jawab membina rumah rumah kakitangan kolonial British selaras dengan pembinaan institusi-institusi pemerintah sebagai sebahagian daripada usaha menghapuskan gerakan komunis. Pentadbiran kolonial British dalam Deraf Rancangan Pembangunan tersebut telah mengenalpasti bahawa masalah utama perumahan di Tanah Melayu ialah

ketidakcukupan rumah dan kemudahan kediaman untuk para pegawai kolonial serta keadaan rumah sedia ada yang mendatangkan kebimbangan dari segi kesihatan pegawainya kerana berlakunya kesesakan rumah.

Masalah ini mula muncul kerana program penempatan semula, penduduk ke kampung baru. Pada bulan Disember 1946 sebuah jawatankuasa telah dipertanggungjawabkan untuk mengenalpasti permasalahan, perumahan pegawai kolonial British dan diminta untuk memberikan cadangan kewangan yang diperlukan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut. Jawatankuasa itu telah mengenalpasti dua jenis perumahan yang perlukan perhatian: Pertama, perumahan setinggan yang berada dalam keadaan daif, dan kedua, rumah yang mempunyai bilik-bilik kecil (*cubicles*) yang padat dan sesak. Dalam Laporan Kertas Putih No. 70 tahun 1949, pentadbiran Kolonial British telah menyatakan kebimbangan tentang kesesakan rumah kerajaan yang didiami oleh pegawai atasannya. Pentadbiran kolonial British telah membentuk satu organisasi baru, Lembaga Perumahan (*The Housing Trust*) pada tahun 1950. Lembaga Perumahan ini berkuasa untuk menyewa atau membeli tanah dan bangunan, membina rumah, kedai dan rumah kedai, dan menjual, menyewa, memajak tanah atau bangunan. Lembaga juga boleh meminjam atau mengumpulkan modal atau membuat pinjaman. Begitu besar kuasa Lembaga Perumahan yang dikendalikan oleh pegawai pegawai kolonial British.

Lebih penting lagi, Lembaga Perumahan boleh mengarahkan pemilik tanah yang kosong memajukannya atau dibalikinya, jika tidak dibangunkan, mereka terpaksa membayar, "kadar pembangunan" (*development rate*). Lembaga Perumahan yang menumpukan perhatian kepada program perumahan awamnya yang pertama di Kuala Lumpur telah terlibat dalam menempatkan semula setinggan dan mangsa-mangsa kebakaran di Lorong Gombak pada tahun 1956. Malangnya hanya sedikit sangat rumah yang dibina, termasuklah di Kampung Datuk Keramat (50 unit) dan Kampung Ulu Klang (100 unit). Pada tahun yang sama (1956) terdapat seramai 22,000 keluarga setinggan dengan jumlah penduduk seramai 100,000 orang di Kuala Lumpur. Pada 1 Januari 1957, pentadbiran kolonial British dengan cepat mengenakan cukai taksiran (cukai pintu) untuk pemilik rumah awam di kawasan penempatan semula, terutamanya di Kampung Datuk Keramat. Beginilah sikap pegawai kolonial British terus mengenakan pelbagai bayaran kepada penduduk tempatan walaupun keadaan sosio ekonomi mereka daif.

Dalam masa yang sama pertumbuhan setinggan bandar telah mula meningkat di kawasan persekitaran kampung-kampung baru. Program utama yang diberikan perhatian oleh pentadbiran kolonial British ialah penyediaan rumah kepada penduduk bukan-Melayu melalui program penempatan semula penduduk luar bandar semasa zaman Darurat di antara tahun 1948 hingga tahun 1960. Menurut Sandhu (1967), program penempatan semula "setinggan," ke kampung-kampung baru ini kebanyakannya melibatkan masyarakat Cina luar bandar dan sebahagiannya bertaraf bukan-warganegara pada ketika itu. Sebenarnya program ini tidak langsung memberikan perhatian kepada keperluan perumahan penduduk Melayu tempatan tetapi program penempatan semula digunakan secara strategik oleh pentadbiran British untuk melemahkan sokongan yang diberikan oleh orang-orang Cina yang bersimpati dengan gerakan pengganas-pengganas komunis. Terdapat juga segelintir pejuang nasionalis Melayu menjalankan gerakan anti-British tetapi dilabelkan sebagai penyokong komunis dan kesannya ialah sebilangan kecil kampung Melayu tradisional juga terlibat dalam program penempatan semula seperti kampung-kampung baru.



Kira-kira 600 perkampungan dibuka di pinggir bandar-bandar utama yang dikenali sebagai Kampung Baru (New Village) telah diwujudkan. Seramai kira-kira 573,000 orang yang disyaki sebagai bersimpati dan menjadi penyokong komunis yang majoritinya adalah terdiri daripada etnik Cina telah ditempatkan semula daripada kawasan luar bandar ke kampung-kampung baru berhampiran bandar-bandar utama. Disamping itu, muncul pula petempatan setinggian bandar yang baru kerana sebahagian daripada sanak saudara yang terlibat dalam penempatan semula juga ikut sama berpindah di sekitar kampung-kampung baru. Perkembangan ini telah meningkatkan kadar perbandaran di Tanah Melayu kerana bertambahnya bilangan penempatan setinggian bandar selain daripada setinggian pelombong bijih yang sudah lebih awal bertapak di kawasan perbandaran utama seperti Kuala Lumpur.

Daripada perbincangan di atas, jelas menunjukkan bahawa dasar perumahan kolonial British lebih menekankan kepentingan para pegawainya. Sebahagian besar peruntukan kewangan rancangan pembangunan Tanah Melayu sebelum merdeka digunakan untuk perumahan pegawai British dan penempatan semula kampung-kampung baru untuk mengatasi gerakan komunis. Hanya segelintir penduduk tempatan Melayu Kuala Lumpur seperti di Kampung Datuk Keramat dan Ulu Klang yang mendapat rumah. Keadaan darurat berterusan walaupun Tanah Melayu merdeka pada tahun 1957,

### **DASAR PENDEMOKRASIAN PEMILIKAN RUMAH**

Selepas kemerdekaan pada tahun 1957, konsep perumahan awam telah berubah daripada menyediakan perumahan untuk pegawai-pegawai kerajaan ke konsep baru yang dipanggil, Pendemokrasian Pemilikan Rumah (*Home Owning Democracy*). Ini merupakan kali pertama penduduk tempatan, terutamanya kaum Melayu secara serius diberi perhatian di dalam program utama perancangan pembangunan sosial negara. Di bawah konsep ini, program perumahan kos rendah telah dilaksanakan dan kumpulan sasarannya yang utama ialah isirumah miskin luar bandar yang mempunyai pendapatan di bawah RM300 sebulan. Pada tahun 1960an isirumah miskin merupakan kelompok sasaran dalam pelaksanaan program pembangunan luar bandar Kerajaan Persekutuan.

Pelaksanaan perumahan kos rendah di Malaysia mula diperkenalkan oleh Tun Abdul Razak, Perdana Menteri Malaysia yang kedua. Program yang dilaksanakan adalah berdasarkan kepada konsep pendemokrasian pemilikan rumah. Tumpuan utama konsep ini adalah untuk memastikan semua golongan berpendapatan rendah mempunyai peluang memiliki rumah awam yang dibina oleh kerajaan. Di kawasan pinggir bandar, perumahan awam ini kemudiannya lebih dikenali sebagai rancangan *rumah murah*, *rumah rakyat* atau *rumah Koh Kai Boh*. Sebagai sebahagian daripada janji pemerintah untuk "*mengagihkan kekayaan*" kepada rakyat, banyak projek perumahan awam secara besar-besaran telah dirancang di seluruh negara. Walau bagaimanapun, bilangan rumah awam terbatas kepada rumah kos rendah telah dibina di beberapa lokasi yang strategik di Semenanjung Malaysia. Di Kuala Lumpur, mulai tahun 1957, Lembaga Perumahan yang menjadi pemaju perumahan yang terbesar meneruskan program perumahan awam di empat kawasan, termasuk dua kawasan baru iaitu Kampung Pandan dan Ayer Panas. Kawasan perumahan awam yang terbesar termasuklah Kampung Pandan ( 657 unit), Kampung Datuk Keramat ( 150 unit) Ayer Panas (49 unit) dan Ulu Klang (50 unit).

Program perumahan awam mendapat perhatian yang lebih besar di Kuala Lumpur setelah pentadbirannya dinaik taraf menjadi Pesuruhjaya Ibukota pada tahun 1960. Dua perkembangan penting berlaku iaitu pembinaan rumah pangsa 17 tingkat dan pengenalan kepada konsep rumah awam untuk disewa. Enam buah kawasan yang dimajukan di Kuala Lumpur mula memperkenalkan rumah pangsa yang mengandungi sebilik dengan sewa bulanan sebanyak RM 32, dua bilik dengan sewa bulanan sebanyak RM 42 dan tiga bilik dengan sewa bulanan sebanyak RM 55. Kawasan kawasan perumahan yang terlibat di Kuala Lumpur tersebut, termasuklah Suleiman Court, Jalan Hang Jebat (274 unit), Tun Tan Cheng Lock Mansions, Jalan Loke Yew (1,016 unit), Tun Razak Mansions, Jalan Sungai Besi (661 unit), Jalan Pekeliling (2,969 unit) dan Jalan Cheras (950 unit).

Konsep pendemokrasian pemilikan rumah yang terbatas perlaksanaannya di bandar telah dipanjangkan di kawasan luar bandar. Usaha ini berkait rapat dengan strategi kerajaan di bawah pimpinan Tun Abdul Razak untuk meningkatkan taraf kehidupan penduduk Bumiputera luar bandar, terutamanya penduduk Melayu. Fokus utama kerajaan ialah memperkenalkan konsep pembangunan luar bandar yang lebih menyeluruh melalui rancangan pembangunan tanah berkelompok atau rancangan tanah persekutuan di mana sebuah agensi yang khas, Lembaga Kemajuan Tanah Persekutuan (FELDA) telah diwujudkan pada tahun 1956 untuk melaksanakan program ini. Usaha ini telah dapat menampung keperluan perumahan yang baru untuk sebanyak 3,500 keluarga (1956-1960) dan 24,000 keluarga (1961-1965) di rancangan-rancangan ke FELDA. Sehingga tahun 1970, kira-kira 65,000 keluarga Bumiputera terlibat dalam rancangan FELDA dan kebanyakannya terlibat dengan pengeluaran getah. Strategi pembangunan luar bandar ini merupakan, "master-piece" kerajaan kerana berjaya mengurangkan kadar kemiskinan desa dan memperlahankan penghijrahan desa ke bandar dengan terbukanya peluang-peluang pekerjaan baru yang juga menyediakan kemudahan tempat tinggal. Program perumahan di bawah konsep pendemokrasian pemilikan perumahan lebih menumpukan perhatian kepada pemilikan perumahan Melayu luar bandar yang tidak memiliki tanah sedangkan kawasan perbandaran yang menjadi enjin kepada pertumbuhan ekonomi yang tinggi dan berperanan sebagai pusat kegiatan ekonomi bandaran terus didominasi oleh bukan-Melayu yang telah menetap lebih seabad. Jurang ketaksamaan wilayah, pendapatan, peluang pendidikan tinggi dan kemudahan infrastruktur amat ketara antara penduduk Bumiputera luar bandar dengan penduduk bukan-Bumiputera bandar dan permasalahan ini memberikan justifikasi kepada pelaksanaan Dasar Ekonomi Baru pada tahun 1971.

### **Pemilikan Perumahan Bumiputera dalam Dasar Ekonomi Baru, 1971 -1990**

Apabila Dasar Ekonomi Baru (DEB) diperkenalkan pada tahun 1971, sektor awam telah diberi peranan yang lebih besar di dalam memenuhi segala keperluan rakyat. Objektif utama DEB adalah untuk mewujudkan perpaduan nasional menerusi pembasmian kemiskinan dan penyusunan semula masyarakat menerusi penghapusan identifikasi etnik dengan fungsi-fungsi ekonomi dan lokasi geografi. Strategi utama DEB ialah melaksanakan program-program pembangunan bandar dan perumahan yang memastikan penyertaan aktif kaum Melayu. Kerajaan Malaysia menggalakkan kaum Melayu berpindah ke pusat-pusat bandar sebagai sebahagian daripada strategi DEB untuk mengubah corak demografi bandar yang sebelumnya didominasi oleh kaum Cina. Strategi ini juga adalah sebahagian daripada usaha memartabatkan kedudukan masyarakat Melayu yang ketinggalan dalam bidang ekonomi dengan membentuk komuniti Melayu bandaran yang terlibat dalam kegiatan perdagangan

dan perindustrian. Kesan perbandaran dan perindustrian yang begitu pesat telah menimbulkan masalah-masalah perumahan yang amat meruncing di bandar bandar utama. Penjualan unit-unit perumahan oleh pemaju sektor awam terpaksa mengambil kira faktor kemampuan dan kuasa beli kaum Bumiputera sedangkan pemaju-pemaju swasta yang mengaut keuntungan lebih banyak membina rumah sederhana dan mewah dan menjadi penghalang utama kepada pemilikan rumah penduduk Melayu. Keadaan ini lebih ketara di kawasan taman perumahan baru yang dimajukan oleh pemaju swasta bukan-Melayu. Hanya segelintir kawasan ini didiami oleh penghuni Melayu yang memiliki rumah sendiri di taman perumahan swasta tersebut.

Pada peringkat awal pelaksanaan DEB, permasalahan ini lebih dirasakan oleh penduduk Melayu desa yang baru berhijrah ke bandar. Penghijrah Melayu terpaksa mencari pekerjaan yang sesuai dengan kelayakan akademik dan kemahiran mereka yang rendah berbanding kaum bukan-Melayu. Setengahnya pula terpaksa pula mencari tempat perlindungan sama ada menumpang rumah saudara mara atau menyewa di kampung-kampung Melayu tradisional ataupun terpaksa bersaing dan berebut rebut tapak tanah rezab yang kosong milik kerajaan atau swasta dengan mendirikan rumah setinggan atau rumah haram atau rumah kilat. Aspek kemampuan ini juga secara tidak langsung memberikan kesan yang buruk kepada ketaksamaan kaum kerana majoriti penghijrah Melayu kurang mampu untuk membeli seunit rumah kos rendah walaupun pada awal tahun 1970-an harganya tidak melebihi RM25,000 seunit. Masalah untuk membayar wang pendahuluan atau deposit sebanyak 10 peratus daripada harga yang ditawarkan amat dirasakan bagi para penghijrah yang bekerja sendiri sebagai buruh atau penjaja. Tambahan pula, tanpa pekerjaan tetap dan dokumen penyata gaji atau cukai pendapatan pinjaman perumahan daripada bank atau syarikat kewangan amat sukar diperolehi. Sukar dalam meyakinkan pemaju perumahan untuk menjual rumah kepada para pembeli yang tidak mempunyai sumber kewangan yang mencukupi.

Semenjak DEB dilaksanakan, kerajaan telah memainkan peranan lebih penting di dalam program program perumahan awam untuk orang Melayu tetapi hanya kakitangan awam yang menjadi pembeli utama. Ini disebabkan kerana wujudnya kemudahan pinjaman perumahan kerajaan dengan kadar faedah yang terendah, terutama sejak pelaksanaan Laporan Kabinet pada tahun 1981. Bagi mereka yang kurang mampu, keadaan yang terdesak memaksa mereka menyewa atau membina rumah tanpa izin. Fenomena setinggan dan kemunculan perumahan awam kos rendah pada peringkat awal DEB lebih ketara di bandaraya Kuala Lumpur berbanding bandar-bandar lain. Pada tahun 1970, perumahan setinggan di Kuala Lumpur dianggarkan 29,000 unit dan pada tahun 1975 peningkatan yang drastik berlaku dimana bilangan setinggan meningkat kepada 39,000 isi rumah dengan jumlah penduduk 221,586 orang. Ini merupakan 30.5 peratus daripada jumlah penduduk Kuala Lumpur.

Peranan pihak kerajaan dalam pembangunan perumahan berkait rapat dengan penumpuan belanjawan pembangunan negara. Dalam belanjawan awam daripada tahun 1971 hingga 1990, peruntukan untuk perumahan awam tidak pernah mencapai lebih daripada 10 peratus daripada jumlah keseluruhan belanjawan pembangunan nasional. Walau bagaimanapun, kalau dianalisis secara terperinci, jelas menunjukkan bahawa peruntukan perumahan awam telah bertambah secara perlahan-lahan daripada 2.7 peratus di dalam Rancangan Malaysia Kedua (1971-1975) kepada 9.0 peratus di dalam Rancangan Malaysia Kelima (1986-1990). Pihak Kementerian Kewangan telah meluluskan peruntukan sebanyak RM1.4 bilion untuk program program perumahan kos rendah di Malaysia dalam Rancangan Malaysia Keenam

(1991-1995). Aliran positif ini menunjukkan bahawa kerajaan Malaysia telah mula menunjukkan keperihatinannya di dalam penyediaan rumah awam kepada golongan yang berpendapatan rendah. Pada awal tahun 1980an, Kerajaan Malaysia telah memperkenalkan konsep kerjasama antara sektor awam dan swasta di dalam pembangunan perumahan. Dasar bekerjasama ini tidak berjalan dengan lancar kerana motif kedua-dua sektor ini berlainan. Sektor awam dipertanggungjawabkan untuk memastikan pemilikan perumahan untuk penduduk Bumiputera dan menjadi tugas utama agensi pelaksana sedangkan sektor swasta yang didominasi pemaju swasta bukan-Melayu terus membina rumah berkos tinggi kerana motif keuntungan menjadi keutamaan.

### **Peranan Agensi Kerajaan Dalam DEB**

Tanah dan Rumah adalah dibawah kuasa pentadbiran kerajaan negeri. Peranan negeri di dalam membangunkan perumahan kos rendah lebih terbukti jika dilihat kepada fungsi Perbadanan Kemajuan Ekonorm Negeri (PKEN). Setiap PKEN negeri merupakan pemaju perumahan yang paling aktif di dalam membina rumah-rumah kos rendah dan memastikan pemilikan rumah di kalangan penduduk Melayu mendapat perhatian. Terdapat juga beberapa PKEN yang tersasar dari fungsi asal penubuhan mereka. Segelintirnya menumpukan perhatian terhadap program perumahan untuk kumpulan berpendapatan sederhana dan tinggi di dalam melaksanakan program perumahan awam. Dalam Rancangan Malaysia Keempat, 1981-1985, sebanyak 130.9 peratus rumah kos sederhana dan mewah dibina oleh agensi kerajaan dan ini melebihi sasaran. Begitu juga dengan beberapa agensi dan syarikat perumahan milik kerajaan persekutuan yang juga bersaing untuk membina rumah. Kajian yang dilakukan pada tahun 1982 menunjukkan persaingan antara SPPK dengan UDA dalam memajukan Kampung Sungai Midah, sebuah rancangan tanah berkelompok seluas 343 ekar yang dimiliki 100 peratus penduduk Melayu terletak di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (Mohd Razali Agus, 1983).

Akibatnya, kawasan ini yang sewajarnya dirancang untuk kepentingan pemilikan rumah Bumiputera telah tersasar daripada tujuan asal kerana SPPK lebih bertindak sebagai pemaju yang mengejar keuntungan dengan pembinaan perumahan kos sederhana dan mewah sama seperti pemaju swasta lain dan bukannya kepentingan orang-orang Melayu. Kini kawasan yang dipanggil Bukit Cheras dan sekitar telah didominasi penduduk bukan-Melayu. SPPK sebuah syarikat pemaju milik kerajaan persekutuan yang ditadbir oleh bekas kakilangan kanan kerajaan sepatutnya mempertimbangkan semangat DEB.

Sebahagian besar daripada pengerusi PKEN ini ialah Menteri Besar atau Ketua Menteri, yang merupakan ketua parti dan pentadbiran negeri. Menteri Besar atau Ketua Menteri bersama ahli-ahli EXCONya boleh meluluskan pembukaan tanah dengan harga jualan yang rendah kepada PKEN atau anak syarikat kerajaan negeri. Bahkan bayaran premiumnya adalah terendah daripada yang dikenakan kepada pemaju swasta. Dalam masa yang sama terdapat beberapa kerajaan negeri dan PKEN telah menubuhkan beberapa anak syarikat yang berperanan sebagai pemaju perumahan swasta. Menteri Besar atau Ketua Menteri juga turut menjadi pengerusi syarikat-syarikat perumahan swasta yang sama ada dimiliki seratus peratus oleh kerajaan negeri menjadi ataupun rakan kongsi yang mempunyai peratusan saham yang tertentu tetapi bersaing dengan PKEN.

Dengan menyokong projek-projek ini, pentadbiran atau birokrasi negeri telah memaparkan dwi peranan yang lebih dominan iaitu di satu pihak kerajaan negeri mempunyai tanggung jawab sosial kepada rakyat dan di satu pihak lain anak syarikat kerajaan negeri atau PKEN yang berfungsi sebagai pemaju swasta mengaut keuntungan. Sebahagian birokrat pentadbiran dan ahli-ahli politik kanan di peringkat negeri menganggotai dan mendapat imbuhan bulanan sebagai ahli-ahli Lembaga Pengarah syarikat perumahan swasta milik kerajaan negeri atau milik PKEN. Apa yang lebih dipentingkan ialah strategi ini lebih memberi kewibawaan kepada pemimpin yang menerajui anak-anak syarikat tersebut untuk mendapatkan sokongan politik kerana wujudnya sumber kewangan yang tidak perlu mengikut tatacara kerajaan. Sebagai pemaju swasta urusan kewangannya berjalan lebih efisien dan keputusan dibuat lebih cepat. Fenomena ini boleh menimbulkan keadaan serba salah dan terbuka kepada bentuk penyelewengan yang sukar untuk dibuktikan. Sudah tentu penglibatan birokrat kanan dan pemimpin politik membawa keuntungan kepada birokrasi negeri dan parti kerana dapat memberikan justifikasi peningkatan jumlah perbelanjaan tahunan pentadbiran. Aktiviti-aktiviti projek pembangunan dikaitkan pula dengan kelebihan gaji, bonus, dividen dan elaun yang lebih tinggi kepada ahli-ahli Lembaga Pengarah dan pengurusan. Pulangan kewangan ini lebih banyak membawa keuntungan sampingan kepada kedua-dua golongan birokrasi dan politik yang terlibat.

Program-program perumahan kos rendah boleh digunakan sebagai satu strategi atau platform yang sangat baik kepada kerajaan negeri kerana peranan dan tanggung jawab sosial di satu pihak tetapi di pihak lain aspek keuntungan peribadi dan kepentingan politik dan birokrasi menjadi perhitungan penglibatan dalam pembangunan perumahan. Kajian yang dilakukan pada tahun 1984 menunjukkan fenomena, "rumah politik" dimana terdapatnya campur tangan pemimpin politik dalam pengagihan perumahan awam kos rendah (Mohd Razali Agus, 1984; 1986). Kerajaan persekutuan menetapkan kuota sebanyak 10 peratus untuk golongan yang berjasa kepada negara tetapi melalui interpretasi jawatankuasa pemilih yang diterajui oleh pimpinan politik tempatan pengagihan perumahan untuk penyokong politik melebihi kuota untuk golongan yang berjasa seperti yang telah ditetapkan oleh kerajaan persekutuan. Tidak hairanlah mengapa pemilikan rumah kos rendah tersasar dari matlamat kerajaan dan perancangan pembangunan perumahan negara turut terjejas.

### **Pelaksanaan Pembangunan Perumahan Awam**

Peruntukan pembangunan perumahan sejak tahun 1971 hingga tahun 1995 memaparkan pertumbuhan yang begitu pesat. Dalam Rancangan Malaysia Kedua (1971-1975), peruntukan asal sebanyak RM 171.89 juta (2.4%) telah dipinda kepada RM 239.97 juta (2.7%) (lihat Jadual 1). Peningkatan yang drastik dapat dilihat dalam Rancangan Malaysia Ketiga, 1976-1980 (6.1 %) dan Rancangan Malaysia Keempat, 1981-1985 (8.3%).

Peruntukan awam dalam sektor perumahan menurun dalam Rancangan Malaysia Kelima, 1986-1990 (4.1%) tetapi telah meningkat sedikit dalam Rancangan Malaysia Keenam, 1991-1995 kepada 5 peratus (RM 3 bilion). Peruntukan ini masih kecil berbanding dengan sektor ekonomi dan sektor keselamatan. Ini adalah kerana perumahan di negara kita diletakkan dalam sektor sosial. Di negara-negara maju seperti Amerika Syarikat dan negara jiran, Singapura, peruntukan kewangan untuk sektor perumahan diletakkan dalam sektor ekonomi dan peruntukannya melebihi 30

Jadual 1

**Peruntukan Pembangunan Perumahan Awam, 1971-1995**

Program Pembangunan	Asal	%	Dipinda	%
Rancangan Malaysia Kedua (1971-1975)	171.89	2.4	239.97	2.7
Rancangan Malaysia Ketiga (1976-1980)	710.15	3.8	1965.52	6.1
Rancangan Malaysia Keempat (1981-1985)	1458.00	3.7	4066.00	8.3
Rancangan Malaysia Kelima (1986-1990)	1979.64	4.9	1452.00	4.1
Rancangan Malaysia Keenam (1991-1995)	803.00	1.5	3000.00	5.0

Sumber: Dikira daripada Rancangan Malaysia Kedua hingga Keenam (1971-1995); Mohd Razali Agus, 1993.

peratus. Singapura yang melaksana kejuruteraan sosial untuk kepentingan kaum Cina, yang merupakan majoriti penduduk telah memberi subsidi kepada para pembeli perumahan awam Lembaga Pembangunan Perumahan (HDB).

Yang ketara, selepas kemelesatan ekonomi tahun 1986, peranan kerajaan mengecil dan sektor swasta diberikan peranan yang lebih besar dalam pembinaan perumahan di negara kita. Ini selaras dengan dasar penswastaaan kerajaan dan pengurangan belanjawan dalam sektor awam. Sejak tahun 1971 hingga 1995, sebanyak 1,041,570 unit rumah telah direncana, hanya 57 peratus yang siap (lihat Jadual 2). Prestasi sektor awam masih lemah akibat halangan birokrasi, masalah tanah, dan ketidakberkesanan pengurusan seperti yang diterangkan di atas. Faktor-faktor ini mendorong kerajaan untuk memberikan peranan yang lebih luas kepada sektor swasta.

Jadual 2

**Perencanaan dan Pembinaan Perumahan Awam 1971-1995**

Program Pembangunan	Direncana	Dibina	%
Rancangan Malaysia Kedua (1971-1975)	100,000	2.4	86
Rancangan Malaysia Ketiga (1976-1980)	220,000	3.8	55
Rancangan Malaysia Keempat (1981-1985)	398,570	3.7	51
Rancangan Malaysia Kelima (1986-1990)	149,000	4.9	65
Rancangan Malaysia Keenam (1991-1995)	174,000	1.5	49
<b>Jumlah</b>	<b>1,041,570</b>	<b>591,138</b>	<b>57</b>

Sumber: Dikira daripada Rancangan Malaysia Kedua hingga Ketujuh (1971-1995).

Dalam Rancangan Malaysia Kedua, 1971-1975, 86 peratus daripada jumlah yang direncana (100,000 unit) telah disediakan. Kemosotan prestasi perumahan yang dapat disediakan dapat dilihat pada tahun-tahun seterusnya seperti dalam Rancangan Malaysia Ketiga, 1976-1980 (55%), Rancangan Malaysia Keempat, 1981-1985 (51%) dan Rancangan Malaysia Kelima, 1986-1990(65%) dan Rancangan Malaysia Keenam, 1991-1995 (49%).

### **Sasaran dan Pencapaian Perumahan Awam Kos Rendah, 1971-1995**

Pencapaian perumahan kos rendah sama seperti di sektor awam jelas menunjukkan prestasi yang jauh lebih rendah iaitu 45 peratus sahaja yang dapat disediakan atau 392,694 unit (lihat Jadual 3). Dalam Rancangan Malaysia Kedua, 1971-1975, daripada 44,000 unit yang direncanakan hanya 13,244 unit atau 30 peratus yang siap dibina.

Begitu juga dalam Rancangan Malaysia Ketiga, 1976-1980, sebanyak 26,250 unit telah dibina (36%), Rancangan Malaysia Keempat, 1981-1985, (40%). Dalam Rancangan Malaysia Kelima, 1986-1990, walaupun 61 peratus dapat disediakan, jumlah yang direncana adalah terlalu kecil. Dalam Rancangan Malaysia Keenam, 1991-1995 hanya 37 peratus sahaja yang siap dibina. Pencapaian yang lemah di sektor awam ini telah dapat diseimbang oleh pencapaian yang baik di sektor swasta.

Jadual 3

### **Pencapaian Perumahan Awam Kos Rendah 1971-1995**

<b>Program Pembangunan</b>	<b>Dirancang</b>	<b>Siap Dibina</b>	<b>%</b>
Rancangan Malaysia Kedua (1971-1975)	44,000	13,244	30
Rancangan Malaysia Ketiga (1976-1980)	73,500	26,250	36
Rancangan Malaysia Keempat (1981-1985)	176,500	71,300	40
Rancangan Malaysia Kelima (1986-1990)	42,880	26,172	61
Rancangan Malaysia Keenam (1991-1995)	126,800	46,497	37
<b>Jumlah</b>	<b>692,570</b>	<b>312,694</b>	<b>45</b>

Sumber: Dikira daripada Rancangan Malaysia (pelbagai tahun).

Jadual 4

**Perbelanjaan Perumahan Awam Kos Rendah 1971-2000**

Program Pembangunan	Peruntukan	Peratus
Rancangan Malaysia Kedua (1971-1975)	102	42.5
Rancangan Malaysia Ketiga (1976-1980)	633	32.2
Rancangan Malaysia Keempat (1981-1985)	1,700	41.8
Rancangan Malaysia Kelima (1986-1990)	2,000	50.0
Rancangan Malaysia Keenam (1991-1995)	2,013	52.3
Rancangan Malaysia Ketujuh (1996-2000)	3,340	54.5

Sumber: Dikira daripada Rancangan Malaysia (pelbagai tahun).

Jadual 5

**Perbelanjaan dan Pembangunan Perumahan 1971-1990**

Rancangan	Peruntukan (RM Juta)	Perbelanjaan (RM Juta)	Sasaran (Unit)	Siap	Prestasi (%)
Rancangan Malaysia Kedua (1971-1975)	102.00	102.00	44,000	13,244	30.0
Rancangan Malaysia Ketiga (1976-1980)	73,500	26,250	36	26,250	35.7
Rancangan Malaysia Keempat (1981-1985)	176,500	71,300	40	71,310	40.4
Rancangan Malaysia Kelima (1986-1990)	42,880	26,172	61	26,172	57.1
<b>Jumlah (1971-1990)</b>	<b>2,748.47</b>	<b>2,427.23 (88%)</b>	<b>339,900</b>	<b>136,976</b>	<b>40.3</b>

Sumber : Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan 1993.

**Perbelanjaan Perumahan Awam Kos Rendah**

Peruntukan perumahan awam kos rendah telah diberi keutamaan yang tinggi di dalam rancangan-rancangan pembangunan di Malaysia daripada RM 102 juta (42.5%) dalam tahun 1971-1975 kepada RM 3.4 bilion (54.5%) dalam Rancangan Malaysia Ketujuh, 1996-2000 (lihat Jadual 4). Yang jelas peningkatan ini tidak selari dengan pencapaian bilangan rumah yang siap. Sepanjang pelaksanaan DEB, sebanyak 88



peratus (RM2.4 bilion) daripada peruntukan telah dibelanjakan tetapi hanya 40.3 peratus rumah yang dapat disiapkan (lihat Jadual 5). Perbelanjaan birokrasi yang besar, masalah kekurangan tanah dan tapak yang sesuai serta kos pembinaan yang tinggi telah dikenalpasti memberikan kesan terhadap prestasi perumahan untuk golongan yang berpendapatan rendah. Selain daripada itu permasalahan juga berkaitan dengan meningkatnya bilangan kumpulan sasaran seperti miskin bandar, miskin luar bandar dan golongan setinggan.

Disamping itu, campur tangan badan badan politik atau orang-orang politik pada kedua-dua peringkat kerajaan pusat dan penguasa tempatan di dalam pengagihan perumahan kos rendah telah memburukkan lagi masalah perumahan di Malaysia (Mohd Razali Agus, 1986; 1989). Amat sukar untuk membuktikan berlakunya penyelewengan dalam pengagihan perumahan kos rendah yang berharga RM 25,000 seunit. Keadaan juga bertambah meruncing dengan syarat kerajaan negeri kepada semua pemaju supaya memenuhi kuota 30 peratus rumah kos rendah untuk semua projek pembangunan perumahan. Malangnya, banyak pemaju perumahan swasta lebih dahulu membina perumahan kos sederhana dan kos mewah dan membina perumahan kos rendah kemudian. Kelonggaran juga diberikan untuk membina perumahan kos rendah di kawasan yang berjauhan daripada pusat-pusat bandar atas alasan kos tanah yang tinggi. Ini juga menjejaskan perancangan kerajaan dalam pembangunan perumahan kos rendah.

Tambahan pula, isu memenuhi kuota unit-unit rumah untuk para pembeli rumah Bumiputera juga sering menjadi perhatian ramai. Tugas ini sepatutnya telah dapat diselesaikan oleh agensi-agensi kerajaan yang bertanggungjawab seperti Unit Penyertaan Bumiputera untuk mengesan, menilai dan pemeriksaan sejauh manakah sistem kuota itu dilaksanakan, terutamanya oleh pemaju swasta. Sudah sampai masanya selain daripada agensi-agensi kerajaan, pertubuhan-pertubuhan Bumiputera, termasuk parti-parti politik memulakan usaha pemantauan yang lebih bersepadu, tepat dan terkini. Usaha ini amat penting dalam memastikan ketuanan Melayu yang menjadi teras kepada pemilihan Bumiputera sentiasa diberikan perhatian yang lebih bersungguh-sungguh.

Oleh kerana terbukti pencapaian yang amat lemah daripada satu rancangan ke rancangan pembangunan lima tahun, peranan agensi-agensi awam dalam pembangunan perumahan juga patut dikaji semula. Agensi-agensi awam harus menjadi agensi yang menjaga kepentingan pemilihan Bumiputera. Pembaziran birokrasi pentadbiran awam perlu dihapuskan dan tumpuan yang lebih terhalu perlu dimulakan sekarang. Tidak hairanlah mengapa berlakunya penurunan sasaran perancangan perumahan awam dan pengaruh pemaju pemaju swasta dalam pembangunan perumahan di negara ini semakin bertambah besar.

### **Perumahan Sektor Swasta dan Keserakahan Pemaju**

Sejak awal tahun 1980 an, Kerajaan Malaysia telah melancarkan dasar penswastan bagi mempercepatkan pembangunan perumahan tetapi tidak begitu berjaya. Usaha diteruskan dalam tahun 1986 selepas kemelesetan ekonomi. Datuk Musa Hitam, Timbalan Perdana Menteri mengumumkan Program Khas Perumahan Kos Rendah dimana sektor swasta telah diberikan peranan yang lebih besar daripada sektor awam membina 240,000 unit rumah kos rendah pada tahun 1986-1988. Ia bertujuan untuk meransangkan semula kelembapan ekonomi pada tahun 1986 melalui

sektor pembinaan. Walaupun idea bekas Timbalan Perdana Menteri nampak bernas tetapi Program Khas Rumah Kos Rendah tidak berjaya dilaksanakan sepenuhnya kerana terkait dengan percaturan politik nasional. Pemaju swasta tidak menyahut seruan kerajaan untuk menjayakan program khas. Mereka lebih tertarik membina perumahan kos sederhana dan kos mewah untuk mengutip semula kerugian yang dialami masa kemelesetan ekonomi pada tahun 1986. Disamping itu, fenomena perumahan terbelengkalai juga memaparkan keserakahan pemaju swasta yang sangat rakus dan tamak. Sebilangan pemaju swasta tersebut tidak mempunyai kemahiran dalam urusan kewangan dan perancangan kerja. Ini telah menyebabkan beribu-ribu pembeli terperangkap dengan terbelengkalainya rumah yang tidak siap dibina kerana pemaju telah meninggalkan kerja yang tidak siap. Para pembeli yang sudah melaburkan sebahagian daripada sumber kewangan mereka tetapi terpaksa terus menjadi penyewa dan tidak boleh menduduki rumah yang dilaburkan tanpa kelulusan penguasa tempatan yang bertanggungjawab mengeluarkan sijil layak menduduki rumah (CF).

Tidak hairanlah peranan sektor swasta hanya dapat menyiapkan 38.9 peratus daripada 524,730 unit yang dirancang dalam Rancangan Malaysia Keempat, 1981-1985 (lihat Jadual 6). Penurunan pencapaian berlaku dalam Rancangan Malaysia Kelima, dimana sebanyak 552,500 unit telah dirancang tetapi hanya 36.9 peratus (203,802 unit) sahaja dapat disiapkan.

Selepas pelaksanaan DEB, kerajaan persekutuan meneruskan program perumahan melalui Dasar Pembangunan Nasional yang meliputi tahun-tahun selaras dengan dasar penswastaan, peranan sektor swasta lebih menonjol daripada sebelumnya. Sebanyak 399,000 unit telah direncana 141.1 % dapat disiapkan (562,918 unit) dalam Rancangan Malaysia Keenam, 1991-1995. Bilangan yang dirancang jauh lebih rendah daripada rancangan rancangan pembangunan yang lain. Tidak hairanlah mengapa prestasi pembangunan perumahan oleh sektor swasta melebihi sasaran. Memang diakui bahawa sektor swasta berkemampuan besar untuk melaksanakan program perumahan negara. Dengan prestasi yang menyerlah kerajaan persekutuan membuat perubahan drastik dengan memberikan peranan lebih besar kepada pemaju swasta dengan perencanaan sebanyak 570,000 unit untuk seluruh negara dalam Rancangan Malaysia Ketujuh, 1996-2000. Keadaan kemelesetan ekonomi telah menjejaskan pencapaian hanya kepada 56.1 peratus (319,535 unit) untuk tempoh 3 tahun (1996-1998).

Jadual 6  
**Program Perumahan Sektor Swasta 1981-1998**

Program Pembangunan	Peruntukan	Siap	Peratus
Rancangan Malaysia Keempat (1981-1985)	524,730	204,170	38.9
Rancangan Malaysia Kelima (1986-1990)	552,500	203,802	36.9
Rancangan Malaysia Keenam (1991-1995)	399,000	562,918	141.1
Rancangan Malaysia Ketujuh (1996-2000)	570,000	319,535	56.1

Sumber : Rancangan Malaysia Kelima 1986-1990, Rancangan Malaysia Keenam 1991-1995 dan Kajian Separuh Penggal Rancangan Malaysia Ketujuh 1996-2000, hlm. 357.

**Prestasi Perumahan Kos Rendah Swasta, 1981-1995**

Sektor swasta diberikan peranan yang lebih besar dalam industri perumahan kos rendah dengan pencapaian yang amat baik dalam Rancangan Malaysia Keenam, 1991-1995 tetapi prestasi masih rendah dalam Rancangan Malaysia Ketujuh (1996-2000) (lihat Jadual 7). Dalam Rancangan Malaysia Kelima, program perumahan kos rendah hanya dapat menyiapkan 4,937 unit (3.8%) daripada sasaran 130,400 unit. Sektor swasta lebih menumpukan perhatian kepada pembinaan 89,940 unit rumah kos sederhana dan 17,701 unit rumah kos mewah. Ini memberikan kesan yang buruk kepada keperluan perumahan untuk golongan yang berpendapatan rendah. Sepatutnya peranan sektor swasta bukan sahaja mengaut keuntungan semata-mata tetapi bersedia untuk melaksanakan tanggungjawab sosial kepada masyarakat. Malangnya, prestasi di atas menunjukkan keadaan sebaliknya.

Kerajaan seharusnya memperkenalkan beberapa syarat yang perlu dipenuhi oleh pemaju swasta untuk memastikan golongan yang berpendapatan rendah tidak diketepikan. Hanya dalam Rancangan Malaysia Keenam (1991-1995) pencapaian yang paling besar oleh sektor swasta hampir menyiapkan semua (98%) daripada sasaran sebanyak 217,000 unit tetapi *trend* ini mula menurun pada tahun 1996-1998, di mana hanya 90,032 unit atau 45 peratus yang dapat disiapkan iaitu jauh daripada sasaran sebanyak 60 peratus. Semasa Rancangan Malaysia Keempat, 1981-1985, sektor awam telah memberi tumpuan yang lebih kepada program-program perumahan kos rendah di kawasan-kawasan bandar dan kawasan-kawasan pertapakkan dan perkhidmatan di kawasan-kawasan luar bandar. Sektor swasta lebih memberi tumpuan kepada program-program perumahan kos sederhana dan tinggi di kawasan-kawasan bandar.

Jadual 7

**Prestasi Perumahan Kos Rendah Swasta 1981-2000**

Program Pembangunan	Peruntukan	Siap	Peratus
Rancangan Malaysia Keempat	90,000	19,170	21.3
Rancangan Malaysia Kelima <i>Perumahan Kos Rendah</i> <i>Program Khas Kos Rendah</i>	130,400 240,000	4,937 83,940	3.8 35.0
Rancangan Malaysia Keenam	217,000	211,889	98.0
Rancangan Malaysia Ketujuh	200,000	90,032	45.0

Sumber : Rancangan Malaysia Kelima 1986-1990, Rancangan Malaysia Keenam 1991-1995 dan Kajian Separuh Penggal Rancangan Malaysia Ketujuh 1996-2000, hlm. 357.

Jadual 8

**Perencanaan Perumahan Swasta di Selangor 1996-2000**

Daerah	Kos Rendah	Kos Sederhana & Mewah	Jumlah
Petaling	80,487	173,565	254,052
Gombak	27,521	52,192	79,713
Hulu Langat	19,790	47,444	67,234
Sabak Bernam	847	418	1,265
Kuala Selangor	2,632	14,661	17,293
Hulu Selangor	41,078	94,201	135,279
Selangor	225,827 (29.8%)	533,122 (70.2%)	758,949 (100%)

Sumber : Rancangan Malaysia Kelima 1986-1990, Rancangan Malaysia Keenam 1991-1995 dan Kajian Separuh Penggal Rancangan Malaysia Ketujuh 1996-2000, hlm. 357.

**Keserakahan Pemaju Swasta di Peringkat Negeri**

Di peringkat nasional sebanyak 800,000 unit rumah diperlukan untuk tahun 1996-2000. Manakala di peringkat negeri, terutamanya di negeri Selangor, kerajaan persekutuan menetapkan pembinaan sebanyak 157,000 unit rumah dalam Rancangan Malaysia Ketujuh, 1996-2000 dengan rumah kos rendah sebanyak 28,000 (17.8%), kos sederhana rendah 59,000 (37.6%), kos sederhana 38,000 (24.2%) dan kos tinggi 32,000 (20.4%). Negeri Selangor merupakan sebuah negeri yang termaju di negara kita. Sehingga tahun 1999, sektor awam merancang membina 156,455 unit iaitu kurang sedikit daripada sasaran Rancangan Malaysia Ketujuh dengan tumpuan lebih kepada perumahan kos rendah sebanyak 85,463 unit (54.6 %) dan kos tinggi amat sedikit 5,028 unit (3.2%).

Ini berbeza dengan keserakahan pemaju-pemaju swasta yang merancang pembinaan sebanyak 758,949 unit pelbagai jenis rumah. Perencanaan dan pelaksanaan perumahan swasta ini adalah jauh lebih tinggi daripada 570,000 unit yang dirancang oleh kerajaan persekutuan untuk seluruh negara. Mengapakah sebuah negeri yang memerlukan 157,000 unit rumah boleh meluluskan 915,404 unit rumah awam dan swasta? Yang ketara perumahan swasta mendominasi pembangunan perumahan negeri Selangor dan melebihi sasaran kerajaan persekutuan. Inilah yang dikatakan keserakahan pemaju swasta dalam sektor perumahan. Keserakahan ini boleh ditakrifkan sebagai perbuatan yang melampau, rakus, tamak, menyusahkan, mengubah yang asli dan mengadakan unsur-unsur tidak telus, penipuan dan kerosakan alam sekitar. Dalam konteks kertas ini, keserakahan spekulator adalah merujuk kepada

sebilangan pemaju-pernaju swasta dalam sektor perumahan yang terlibat dalam spekulasi dan tidak mematuhi garis panduan pemerintah. Perhubungan keserakahan antara pemaju-pemaju swasta dengan kerajaan negeri dan penguasa tempatan inilah yang memberikan kesan buruk kepada pemilikan perumahan Bumiputera. Seolah-olah dalam sektor perumahan tidak ada penyelarasan, pemantauan dan kajian semula yang berterusan.

Ini sebenarnya telah memberikan implikasi yang amat besar kepada pola-pola pemilikan rumah Bumiputera. Walaupun terdapat potongan harga rumah antara 5 hingga 10 peratus, tidak ramai pembeli Bumiputera, yang mampu membeli perumahan kos tinggi yang harganya melebihi RM 250,000 seunit. Kebanyakan pegawai pegawai kerajaan pun terbatas kemudahan pinjaman setakat RM 130,000 sahaja. Hanya segelintir sahaja yang berkemampuan dengan berkongsi bersama isteri atau pasangan masing-masing. Bagi pelabur Singapura untuk membeli seunit kondominium yang puratanya berharga S\$ 300,000 boleh membeli hingga 3 unit kondominium yang sama di Semenanjung Malaysia. Peluang inilah yang ingin disambar oleh pemaju yang serakah. Bukankah ini mengeneipkan peluang kaum Bumiputera memiliki rumah mewah?

Di satu pihak, strategi pemaju swasta samada secara terancang atau secara tidak langsung telah menukar semula komposisi penduduk majlis perbandaran seperti ke tahap sebelum DEB dilaksanakan. Kajian terperinci perlu dimulakan sekarang oleh pihak kerajaan dan universiti tempatan, terutamanya Universiti Malaya untuk melihat sejauh manakah pola-pola pemilikan perumahan swasta ini didominasi oleh pemilik bukan-Melayu? Para pembeli Bumiputera jauh lebih kecil bilangannya daripada pembeli bukan-Bumiputera.

Aspek kemampuan dan keterjangkauan pembeli Bumiputera menghalang mereka untuk membeli rumah rumah berkos tinggi. Tidak perlu kita pergi jauh. Lihat sahaja kawasan perumahan yang berhampiran dengan Universiti Malaya. Kajian kes Vista Angkasa, Kg. Kerinci memaparkan bahawa sebanyak 55.9 peratus pemilik rumah kos sederhana adalah pemilik bukan-Melayu (386 unit) dan hanya 44.1 peratus (304 unit) daripada 690 pemilik yang dikaji adalah pemilik Melayu. Pada asalnya, kawasan perumahan setinggan ini hanya didiami oleh 95 peratus penduduk setinggan Melayu dan 5 peratus penduduk setinggan India yang dahulunya dikenali sebagai Kg. Kerinci A.

Kini pemilikan rumah di Vista Angkasa, Kampung Kerinci, Kuala Lumpur didominasi oleh pemilik-pemilik bukan-Bumiputera sedangkan majoriti penyewanya adalah terdiri daripada kaum Melayu. Bukankah ini telah mengubah corak petempatan Bumiputera yang sepatutnya dalam semangat DEB mengekalkan pemilikan dan dominasi Bumiputera? Oleh kerana perumahan kos sederhana swasta tidak terikat dengan subsidi pemerintah maka persoalan kemampuan Bumiputera turut diketepikan. Dalam masa yang sama, sistem kuota tidak digunapakai kerana perumahan tersebut berada dalam kategori rumah kos sederhana. Pada permulaannya, perumahan di Kampung Kerinci A atau Vista Angkasa adalah direncana untuk perumahan kos rendah mengatasi permasalahan setinggan tetapi pemaju beraya menukarkan kepada perumahan kos sederhana. Jika ini tidak dipantau oleh kerajaan dan dominasi bukan-Bumiputera di tempat-tempat lain akan terus berlanjutan, maka usaha untuk mewujudkan masyarakat Perdagangan dan Perindustrian Bumiputera akan terbantut. Jurang antara Bumiputera dan pendatang asing atau bukan-Bumiputera semakin melebar dalam sektor perumahan.

Kedua, pembangunan perumahan mewah yang menjadi fokus pemaju swasta untuk pasaran warga asing seperti kondominium melahirkan masyarakat yang sangat eksklusif dengan pelbagai kemudahan yang berbayar (lihat Mohd Razali Agus dan Fashbir Noor Sidin, 2000). Gaya kehidupan yang sangat asing ini amat bertentangan dengan nilai-nilai tempatan. Ini juga satu lagi unsur keserakahan pemaju yang mengeneppikan nilai-nilai yang menekankan perhubungan kekeluargaan, kejiranan, pemuafakatan dan rasa kekitaan yang sangat intim. Kebanyakan penduduk Bumiputera tidak mampu membeli perumahan kondominium. Jurang pemilikan antara Bumiputera yang mendiami rumah kos rendah dan bukan-Bumiputera yang mendiami kondominium akan bertambah besar. Keterasingan ini berlawanan dengan amalan interaksi sosial yang menjadi teras perhubungan dan ikatan sosial masyarakat tempatan. Sekali gus trend negatif ini boleh menggugat perpaduan nasional yang diidamkan oleh pemerintah dan rakyat negara ini.

Ketiga, citra perumahan mewah sangat condong kepada rekabentuk dan landskap asing dengan nama-nama Inggeris, Amerika, Sepanyol, Greek, Itali dan Perancis langsung tidak mencerminkan sosio-budaya dan tamadun tempatan. Sukar untuk mencari citra perumahan yang melambangkan reka bentuk tempatan. Lumrahnya, rekabentuk asing sering menengalami rekabentuk tempatan. Lebih membosankan lagi, rekabentuk yang dibina lebih banyak bersifat homogen baris demi baris sepanjang jalan tanpa memperlihatkan kekreatifan dan inovasi rekabentuk yang sesuai dengan keadaan tempatan. Sifat keserakahan pemaju yang lebih mudah menggunakan rekabentuk yang sama untuk mengurangkan kos bayaran arkitek terserlah bila rumah kotak yang kelihatan janggal tiba-tiba muncul dalam taman-taman perumahan. Taman-taman perumahan tersebut turut menggunakan nama Barat untuk menjadikan lebih komersil.

Sifat keserakahan juga dikaitkan dengan semakin pupusnya rekabentuk tempatan dengan bertambahnya pengaruh seni bina asing yang dipelajari oleh kebanyakan arkitek tempatan di negara ini kerana mereka lebih mementingkan bayaran yang lumayan daripada pelanggan. Keempat, pemusnahan alam persekitaran di kawasan perumahan baru yang asalnya penuh dengan kehijauan, pokok tumbuh tumbuhan semula jadi serta topografi yang menarik dengan rakusnya diratakan, sungai dijadikan parit konkrit dan tasik ditimbus dan lorong jalan kaki yang berumput telah diganti dengan seramik dan simen konkrit yang menukar suhu persekitaran. Landskap keras menggantikan landskap lembut semulajadi dengan lebih banyak penggunaan konkrit, besi dan kaca. Sedangkan sistem ekologi tempatan yang sangat menarik telah musnah sejak bermula projek penyediaan tapak perumahan dengan meratakan tanah dan memaksimumkan keuntungan setiap inci tanah yang dibangunkan. Inilah imej keserakahan yang melahirkan pelbagai kesusahan kepada penduduk bila berlaku banjir kilat, tanah runtuh, parit tersumbat dan hakisan tanah yang berterusan.

Kelima, jelas menunjukkan bahawa maklumat perancangan perumahan antara penguasa tempatan yang meluluskan pelan dengan pihak kerajaan persekutuan yang menyediakan dana adalah berbeza. Mengapa sebuah negeri seperti negeri Selangor boleh meluluskan perancangan perumahan sederhana dan mewah lebih banyak bilangannya daripada keperluan nasional. Pemaju swasta bukan sahaja mengaut keuntungan yang banyak tetapi turut menghasilkan hasil kerja yang rendah kualitinya. Lebih buruk lagi, ada setengah pemaju yang sanggup didenda sehingga RM 90,000 kerana gagal memindahkan hak milik strata kepada para pembeli perumahan kondominium. Keadaan ini dilaporkan berlaku dikawasan perumahan kondominium

Mont Kiara, Kuala Lumpur dimana para pembelinya terpaksa menunggu sehingga 6 tahun untuk mendapatkan geran hak milik strata. Pemaju sanggup membayar denda selama menjadi pihak penyelenggara kerana semua jenis perkhidmatan harus dibayar kepada pemaju. Keserakahan ini sangat menyusahkan para pembeli kerana selama pertukaran hak milik tidak berhasil selama itulah pembeli harus membayar yuran penyelenggaraan yang sewenang wenangnya dikenakan oleh pemaju. Ini berbeza dengan janji manis tentang segala keistimewaan yang terdapat dalam iklan jualan mereka.

### **Kesan Keserakahan Terhadap Prestasi Perumahan Awam, 1996-1998**

Teras dasar perumahan negara adalah untuk menyediakan kemudahan perumahan yang mencukupi, berkualiti dan mampu dibeli atau disewa oleh semua rakyat Malaysia, terutamanya golongan yang berpendapatan rendah. Dalam tempoh 1996-1998, sebanyak 402,943 unit rumah atau 50.4 peratus daripada sasaran rancangan telah disiapkan, seperti ditunjukkan dalam Jadual-Jadual 9, 10 dan 11. Daripada jumlah tersebut, sektor awam telah membina 83,408 unit atau 36.3% daripada sasaran, manakala sektor swasta membina 319,535 unit atau 56.1%. Bagi kategori rumah kos rendah pula sebanyak 90,032 unit atau 45 % daripada sasaran telah siap dibina. Daripada jumlah ini, 26,772 unit atau 44.6% dibina oleh sektor awam. Pencapaian sederhana ini dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti tanah dan lokasi yang tidak sesuai, kos pembangunan tanah yang tinggi dan pembinaan rumah kos rendah yang lambat dimulakan. Sektor awam terpaksa bersaing dengan pemaju swasta.

Pemaju swasta lebih memberi keutamaan membina rumah kos sederhana dan kos tinggi bagi mengaut keuntungan semaksimum dan mengeneipkan pembinaan rumah kos rendah. Tidak hairanlah mengapa hanya 19 % hingga 25 % perumahan kos rendah dalam projek perumahan bercampur. Dibalikinya pula, di peringkat nasional prestasi perumahan kos sederhana dan tinggi melebihi sasaran. Bagi kategori kos sederhana, sebanyak 136,203 unit atau 104.8% daripada sasaran 130,000 telah siap dibina. Kategori rumah kos tinggi juga menunjukkan prestasi yang serupa, iaitu 119,833 unit atau 141 % telah dibina berbanding dengan sasaran 85,000 unit. Dengan harga yang stabil, kerajaan persekutuan melaporkan peningkatan sebanyak 42.6 % bagi rumah berharga antara RM150,000 hingga RM200,000 dan 29.1 % bagi rumah berharga RM250,000 hingga RM500,000. Berapa ramaikah pembeli Bumiputera yang mampu membeli rumah-rumah ini ?

Sasaran Perumahan Sektor Awam Dan Swasta 1996-2000 (unit)

Sasaran Rancangan Malaysia Ketujuh						
Program	Perumahan untuk Kos Rendah Rakyat Termiskin	Kos Rendah	Kos Sederhana Rendah	Kos Sederhana	Kos tinggi	Jumlah
<b>Sektor Awam</b>	<b>35,000</b>	<b>60,000</b>	<b>110,000</b>	<b>20,000</b>	<b>5,000</b>	<b>230,000</b>
Perumahan Awam Kos Rendah	-	29,000	-	-	-	29,000
Pemulihan Rumah	23,000	-	-	-	-	23,000
Skim Pertapakan dan Kemudahan	12,000	-	-	-	-	29,000
Agensi Komersial	-	23,000	16,000	10,000	5,000	54,000
Perumahan di Skim Tanah	-	8,000	1,000	300	-	9,300
Perumahan Kerajaan dan Kediaman Kakitangan	-	-	93,000	9,700	-	102,700
<b>Sektor Swasta</b>	<b>-</b>	<b>140,000</b>	<b>240,000</b>	<b>110,000</b>	<b>80,000</b>	<b>570,000</b>
Pemaju Swasta	-	137,000	237,000	102,000	79,000	555,000
Syarikat Kerjasama	-	3,000	3,000	8,000	1,000	15,000
<b>Jumlah</b>	<b>35,000</b>	<b>200,000</b>	<b>350,000</b>	<b>130,000</b>	<b>85,000</b>	<b>800,000</b>

Nota : Termasuk 35,000 unit rumah pangsa kos rendah untuk disewa di Wilayah Persekutuan  
 Sumber : Kajian Separuh Penggal Rancangan Malaysia Ketujuh, 1996-2000, hlm. 357.

Pada tahun 1998, kelembapan ekonomi dan pembatasan kredit di bawah garis pinjaman sektor harta tanah telah diperkenalkan oleh Bank Negara Malaysia(BNM). Kejatuhan harga mengikut kategori rumah adalah 10.2 % bagi rumah sesebuah dan 6.7 % bagi rumah berkembar manakala rumah teres yang berharga RM 150,000 dan ke bawah mengalami kejatuhan harga sebanyak 5.1 %. Kebanjiran rumah-rumah kos sederhana dan kos mewah yang tidak terjual mempengaruhi persaingan harga jualan rumah. Atas desakan pemaju swasta kelonggaran garis panduan pinjaman diluluskan oleh BNM pada September 1998 yang membenarkan penjualan rumah kos tinggi yang berharga RM250,000 dan ke bawah, dan memberi kesan positif



Jadual 10

## Pencapaian Perumahan Sektor Awam Dan Swasta 1996-1998 (unit)

Disiapkan 1996-1998												
Program	Perumahan untuk Kos Rendah Rakyat Termiskin	% Sasaran	Kos Rendah	% Sasaran	Kos Sederhana Rendah	% Sasaran	Kos Sederhana	% Sasaran	Kos Tinggi	% Sasaran	Jumlah	% Sasaran
Sektor Awam	12,592	36.0	26,774	44.6	10,780	9.8	24,017	120.1	9,245	184.9	83,408	36.3
Perumahan Awam Kos Rendah	-	-	22,260	76.8	-	-	-	-	-	-	22,260	76.8
Pemulihan Rumah	8,956	44.8	-	-	-	-	-	-	-	-	8,956	44.8
Skim Pertapakan dan Kemudahan	3,636	24.2	-	-	-	-	-	-	-	-	3,636	24.2
Agensi Komersial	-	-	3,314	14.4	7,583	47.4	17,937	179.4	9,254	184.9	38,079	70.5
Perumahan di Skim Tanah	-	-	1,200	15.0	283	28.3	51	17.0	-	-	1,534	16.5
Perumahan Kerajaan dan Kediaman Kakitangan	-	-	-	-	2,194	3.1	6,029	62.2	-	-	8,943	8.7
Sektor Swasta	-	-	63,258	45.2	33,503	14.0	112,186	102.0	110,588	138.2	319,535	56.1
Pemaju Swasta	-	-	62,356	45.6	32,203	13.6	107,011	104.9	108,332	137.1	310,082	55.9
Syarikat Kerjasama	-	-	772	24.1	1,300	43.3	5,175	64.7	2,256	225.6	9,453	63.0
Jumlah	12,592	36.0	90,032	45.0	44,283	12.7	136,203	104.8	119,833	141.0	402,943	50.0

Nota : Termasuk 35,000 unit rumah pangsa kos rendah untuk disewa di Wilayah Persekutuan  
 Sumber : Kajian Separuh Penggal Rancangan Malaysia Ketujuh, 1996-2000, hlm. 357.

Jadual 11

*Pencapaian Perumahan Sektor Awam Dan Swasta 1999-2000 (unit)*

Disiapkan 1999-2000						
Program	Perumahan untuk Kos Rendah Rakyat Termiskin	Kos Rendah	Kos Sederhana Rendah	Kos Sederhana	Kos tinggi	Jumlah
Sektor Awam	17,172	58,572	7,856	18,146	6,967	108,715
Perumahan Awam Kos Rendah	-	46,910	-	-	-	46,910
Pemulihan Rumah	15,000	-	-	-	-	15,000
Skim Pertapakan dan Kemudahan	2,172	-	-	-	-	2,172
Agensi Komersial	-	8,614	5,526	13,553	6,967	34,660
Perumahan di Skim Tanah	-	3,050	206	38	-	3,294
Perumahan Kerajaan dan Kediaman Kakitangan	-	-	2,124	4,555	-	6,679
Sektor Swasta	-	45,422	19,574	90,508	79,281	234,785
Pemaju Swasta	-	44,903	18,815	86,333	77,576	227,627
Syarikat Kerjasama	-	519	759	4,175	1,705	7,158
<b>Jumlah</b>	<b>17,172</b>	<b>103,996</b>	<b>27,430</b>	<b>108,654</b>	<b>86,248</b>	<b>343,500</b>

Nota : Termasuk 35,000 unit rumah pangsa kos rendah untuk disewa di Wilayah Persekutuan  
 Sumber : Kajian Separuh Penggal Rancangan Malaysia Ketujuh, 1996-2000, hlm. 357.

terhadap permintaan membeli rumah. Ini menguntungkan pemaju pemaju swasta yang membanjirkan pasaran perumahan dengan rumah rumah kos sederhana dan kos tinggi.

Kerajaan persekutuan turut terpengaruh dengan desakan Persatuan Pemaju dengan memperkenalkan skim harga empat peringkat pada bulan Jun 1998. Di bawah skim ini harga rumah kos rendah ditentukan mengikut lokasi, seperti ditunjukkan dalam Jadual 12. Skim harga baru ini berjaya membantu pemaju perumahan swasta untuk mendorong pelaburan dalam perumahan kos rendah yang kini lebih

menguntungkan mereka. Keadaan ini hampir sama dengan peranan NAREB, Lembaga Hartanah Nasional, persatuan pemaju perumahan swasta yang banyak mempengaruhi sektor perumahan di Amerika Syarikat. Tidak hairanlah mengapa persatuan pemaju perumahan di negara kita juga turut menukar nama dengan memasukkan perkataan "hartanah" (*real estate*) sebagai tambahan dan menjadi REHDA (*Real Estate and Housing Developers Association*) semata-mata untuk menarik pembeli rumah, terutamanya dari jiran tetangga seperti Indonesia dan Singapura yang menggunakan istilah *real estate* dalam pelan pemasaran perumahan di negara mereka.

Pemerintah Malaysia juga telah menjayakan program perumahan Bumiputera melalui beberapa langkah bekerjasama dengan pemaju swasta seperti berikut: Pertama, penubuhan Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB) pada tahun 1997 dengan modal sebanyak RM2 bilion. SPNB yang dipengerusikan oleh YB Dato' Zahid Hamidi telah melaksanakan program untuk membina rumah berharga RM150,000 dan ke bawah dan menyediakan pembiayaan titian kepada pemaju perumahan Bumiputera sebagai langkah mengatasi masalah kecairan yang dihadapi oleh institusi kewangan pada peringkat awal krisis kewangan.

Kedua, melalui Tabung Pusingan Rumah Kos Rendah yang ditubuhkan oleh kerajaan melalui BNM dengan modal sebanyak RM1 bilion, aktiviti pembinaan tertumpu di Johor, Pulau Pinang, Selangor dan Sabah. Sejak tabung ini beroperasi sehingga Disember 1998, sebanyak 38,118 unit rumah kos rendah, 10,650 unit kos sederhana rendah, 21,376 unit kos sederhana dan 12,277 unit kos tinggi sedang dalam pelbagai peringkat pelaksanaan. Sebanyak RM596.8 juta daripada Tabung ini digunakan untuk pembelian tanah. Perkembangan ini memberikan harapan kepada peningkatan pemilikan rumah Bumiputera tetapi masih terbatas kepada perumahan kos rendah dan sederhana tetapi tidak perumahan kos tinggi.

Ketiga, melalui Kempen Pemilikan Rumah pada bulan Disember 1998 sebagai langkah tambahan bagi memulihkan pasaran harta tanah dan menyediakan lebih banyak peluang kepada orang awam untuk memiliki rumah. Beberapa insentif ditawarkan kepada pembeli rumah termasuk potongan harga, sehingga 15 %, pemberian kredit yang mudah oleh institusi kewangan serta kelonggaran syarat pinjaman perumahan kerajaan untuk kakitangan yang layak seperti yang telah diumumkan dalam Belanjawan tahun 2001. Langkah-langkah juga diambil yang merangkumi tahap pembiayaan yang lebih tinggi sehingga 95% untuk hartanah yang berharga RM250,000 dan ke bawah, pengecualian duti setem dan yuran prosesan, potongan guaman dan premium insuran yang lebih rendah serta kelulusan segera oleh Jawatankuasa Pelaburan Asing (FIC). Kempen sebulan ini telah menarik penyertaan 492 pemaju dan mencapai jualan sebanyak RM2,900 juta untuk harta tanah kediaman dan RM600 juta untuk harta tanah bukan kediaman. Kempen kedua juga telah melahirkan sambutan yang hampir sama pada akhir tahun 1999. Semua langkah ini menguntungkan pemaju swasta yang sebelum ini menerima padah akibat "kebanjiran" rumah rumah kos mewah yang melebihi permintaan.

Program perumahan kos rendah juga telah dilaksanakan terutamanya di kawasan bandar bagi menyediakan rumah untuk dijual atau disewa kepada setinggan. Kajian awal pemerintah pada tahun 1998 menunjukkan bahawa penduduk setinggan adalah seramai 1,044,100. Daripada jumlah ini, 917,160 terdiri daripada penduduk tempatan. Lebih khusus lagi, konsentrasi penduduk setinggan yang tinggi terdapat di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, iaitu seramai 168,000 dan 129,030 di Selangor. Di Sabah,

Jadual 12

**Harga Rumah Kos Rendah Mengikuti Lokasi, Pendapatan Dan Jenis Rumah**

Kos Seunit (RM)	Lokasi (kos tanah setiap satu meter persegi)	Golongan Pendapatan	Jenis rumah
42,000	Bandaraya dan bandar besar (RM45 dan ke atas)	1,200 hingga 1,500	Rumah pangsa melebihi 5 tingkat
35,000	Bandaraya besar dan pinggir bandar (RM15 hingga RM44)	1,000 hingga 1,350	Rumah pangsa 5 tingkat
30,000	Bandar kecil (RM10 hingga RM14)	850 hingga 1,200	Rumah teres dan kelompok
25,000	Kawasan luar bandar (Kurang daripada Rm10)	750 hingga 1,000	Rumah teres dan kelompok

Sumber : Kajian Separuh Penggal Rancangan Malaysia Ketujuh, 1996-2000, hlm. 358.

seramai 83,380 atau 47.8 % penduduk setinggan adalah pendatang asing. Program perumahan kos rendah yang dilaksanakan masih belum dapat menyelesaikan masalah perumahan setinggan memandangkan jumlah rumah kos rendah yang dibina adalah kurang berbanding dengan bilangan setinggan sebanyak 200,000 isi rumah. Aspek kemampuan penduduk setinggan untuk membelinya belum dapat diselesaikan. Inilah cabaran pemerintah untuk menrealisasikan konsep setinggan sifar menjelang tahun 2005.

Dalam strategi perumahan yang baru di kawasan luar bandar, Program Pemulihan Rumah untuk golongan termiskin yang mana 8,956 unit siap dibina dalam Rancangan Malaysia Ketujuh, 1996-2000. Dalam Program Pengumpulan Semula Kampung Tradisional, sebanyak 5,325 rumah baru telah dibina dalam 32 kelompok penempatan. Di samping itu, terdapat 30 pusat pertumbuhan baru yang sedang dalam pelbagai peringkat pembangunan. Kerajaan persekutuan mengenalpasti bahawa pelaksanaan program ini dihalang oleh beberapa faktor seperti kesukaran mendapat tanah kerajaan negeri yang sesuai untuk dijadikan pusat penempatan atau pusat pertumbuhan dan keengganan keluarga yang terlibat untuk berpindah ke penempatan baru disebabkan kekurangan peluang pekerjaan dan sentimen yang kuat dengan tempat asal mereka. Langkah positif dalam meningkatkan kebajikan pekerja ladang dan bagi menarik minat penduduk bekerja di sektor perladangan, pengurusan estet dikehendaki menyediakan rumah yang sesuai seperti yang ditetapkan oleh Akta Standard Minimum Perumahan dan Kemudahan Pekerja, 1990. Walau bagaimanapun, skim pemilikan rumah untuk pekerja tidak mendapat sambutan yang menggalakkan daripada pemilik ladang. Inilah cabaran utama yang dihadapi oleh pekerja ladang keturunan India dalam memiliki rumah sendiri.

Pelbagai strategi baru juga diperkenalkan oleh kerajaan persekutuan dalam Rancangan Malaysia Ketujuh, 1996-2000 (Malaysia, 1996;1999) bagi menggalakkan industri perumahan mencapai kerosakan sifar dalam pembinaan. Beberapa standard pembinaan seperti Sistem Penilaian Kualiti Dalam Pembinaan yang dipantau oleh

Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan (LPIP) diperkenalkan untuk mengatasi masalah kerosakan pembinaan dan kerja-kerja kemas terus mendapat perhatian kerajaan. Tiga garis panduan baru iaitu garis panduan perancangan dan reka bentuk rumah kos rendah, prosedur permohonan seragam untuk perancangan serta prosedur seragam untuk kelulusan pelan bangunan dan pengeluaran Sijil Layak Menduduki untuk digunapakai oleh pihak berkuasa tempatan. Perkembangan positif ini meningkatkan taraf pembinaan rumah pada masa akan datang.

### **Prospek Perumahan Pada Alaf Baru: Cadangan-Cadangan**

Kerajaan persekutuan dan kerajaan negeri hendaklah meningkatkan keterjangkauan, kemampuan dan menyediakan perumahan yang mencukupi dan berkualiti terutamanya untuk golongan miskin dan berpendapatan rendah Bumiputera. Sebanyak RM600 juta, diperuntukkan untuk pembiayaan akhir membantu pembeli rumah, terutama golongan berpendapatan rendah dan golongan bekerja sendiri untuk memiliki atau menyewa rumah. Langkah ini harus dialu-alukan oleh semua pihak supaya persoalan kewangan tidak lagi menghalang pemilihan rumah kelompok sasaran.

Kelembapan ekonomi yang baru lalu memberi kesan buruk kepada pasaran perumahan daripada segi kejatuhan harga, permintaan yang berkurangan. Akibat lebih penawaran rumah kos tinggi dan kos sederhana peranan pemaju swasta perlu dikaji semula. Adalah dicadangkan bahawa menjelang tahun 2020, semua pemaju dikehendaki memenuhi kuota Bumiputera kepada 60 peratus selaras dengan komposisi penduduk Bumiputera di negara ini. Perubahan ini juga melambangkan bahawa kepentingan dan semangat serta hak istimewa orang-orang Melayu dalam pemilikan hartanah terjamin. Lagi pula, pertimbangan ini merupakan perancangan strategik jangka panjang yang tidak harus dipersoalkan kerana ia menseimbangkan keadaan jurang perbezaan yang semakin ketara antara kaum di negara ini. Unit Penyertaan Bumiputera dan Unit Pembentukan Masyarakat Perdagangan dan Perindustrian Bumiputera harus memainkan peranan yang lebih aktif dalam menrealisasikan perubahan kuota 60 peratus direzabkan kepada pembeli Bumiputera. Pihak Universiti Malaya, umpamanya boleh bekerjasama menjalankan penyelidikan dan memberikan pandangan yang berguna dalam menrealisasikan pemilihan Bumiputera, mencapai 60 peratus pada tahun 2020.

Adalah juga disarankan bahawa semua pemaju perumahan diberikan penarafan (rankings) mengikut keupayaan, pengalaman dan kebolehan serta patuh kepada dasar kerajaan. Pemberian lesen pemaju haruslah melambangkan kepentingan pengwujudan Masyarakat Perdagangan dan Perindustrian Bumiputera. Ia merupakan penerusan hak istimewa orang-orang Melayu dalam pemberian lesen dan permit perniagaan. Konsortium tersebut mempunyai peranan sama seperti Syarikat Perumahan Negara Berhad yang ditubuhkan pada tahun 1997 atau Lembaga Perumahan yang ditubuhkan pada tahun 1950 memainkan peranan sebagai pemaju tetapi boleh membeli rumah kuota Bumiputera yang tidak terjual dan menyediakan pinjaman untuk penduduk Bumiputera. Lebih banyak pemaju Bumiputera menubuhkan konsortium di peringkat negeri masing-masing serta berkongsi kemahiran dan keupayaan dalam sektor pembinaan dengan rakan bukan-Bumiputera. Kajian yang lebih terperinci diperlukan untuk memastikan keberkesanan saranan ini.

Pembinaan rumah kos rendah harus menekankan aspek pembangunan komuniti, kejuruan dan pemuafakatan untuk membendung gejala sosial yang melahirkan kepincangan masyarakat. Kerajaan negeri harus menyediakan tapak tanah yang sesuai bagi membina lebih banyak rumah kos rendah. Kajian terperinci perlu dilakukan untuk memahami keseluruhan permasalahan melalui pendekatan multidisiplin dan antara disiplin. Saya mencadangkan supaya Universiti Malaya menerajui permasalahan perumahan, perbandaran dan perancangan dengan menubuhkan sebuah pusat penyelidikan kecemerlangan yang memantau kedudukan dan pegangan pemilikan Bumiputera melalui kerjasama dengan agensi pemerintah dan bukan kerajaan.

Skim harga empat peringkat menjadikan penyediaan rumah kos rendah lebih banyak menguntungkan pemaju. Peraturan membina 30 % rumah kos rendah dalam pembangunan bercampur hendaklah disyaratkan pembinaannya lebih awal daripada kategori lain. Tetapi yang lebih penting juga ialah prosedur perancangan dan kelulusan hendaklah lebih efisien cekap dan anjal di bawah satu bumbung yang telus perlaksanaannya. Begitu juga dengan sistem pengagihan rumah kos rendah yang lebih seragam dan menggunakan aplikasi pengkomputeran yang lebih meluas dengan borang permohonan dan perjanjian jual beli yang seragam dan mudah difahami oleh bakal pembeli. Ini dapat mengelakkan masalah rasuah, agihan rumah politik dan penyelewengan yang mengeneipkan golongan yang berpendapatan rendah memiliki rumah sendiri.

Perumahan kos rendah untuk disewakan kepada setinggan di bawah program projek perumahan kos rendah bersepadu Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur perlu diperluaskan ke negeri-negeri yang bermasalah dengan setinggan. Sebanyak 35,000 unit telah diluluskan pembinaannya di Kuala Lumpur sebagai sebahagian daripada strategi penempatan semula setinggan. Strategi yang sama perlu dipanjangkan ke negeri Selangor yang mempunyai 129,030 setinggan dan memerlukan pembinaan 26,000 unit rumah kos rendah.

Di kawasan luar bandar aspek keterjangkauan dan kepadatan perlu memulihara dan mengekalkan reka bentuk tradisional dan sosiobudaya tempatan. Penduduk luar bandar, terutama golongan miskin dan yang berpendapatan rendah diberikan peluang untuk mengubahsuai atau membina rumah sendiri. Begitu juga keperluan penyediaan perumahan untuk pekerja ladang dengan menggantikan rumah yang telah usang serta menyediakan segala kemudahan infrastruktur dan sosial yang mencukupi.

## **KESIMPULAN**

Pembangunan perumahan alaf baru perlu melihat pola pola pemilikan Bumiputera sebagai asas kepada pebentukan Masyarakat Perdagangan dan Perindustrian Bumiputera. Ia harus memaparkan komposisi penduduk yang sebenarnya. Oleh yang demikian kuota pemilikan Bumiputera harus ditingkatkan kepada 60 peratus adalah sangat wajar dan rasional. Disamping itu, kerajaan persekutuan harus menyediakan agenda dasar yang lebih mesra penduduk. Dasar ini dapat membendung keserakahan pemaju swasta bukan-Bumiputera yang tidak mematuhi dasar pemerintah. seperti menyediakan keperluan golongan tua, dan kurang upaya, reka bentuk yang menjimatkan tenaga dan pelaksanaan konsep berasaskan masyarakat penyayang dan bandaraya taman. Usaha ini memberikan lonjakan yang dapat merangsang pertumbuhan ekonomi negara melalui pembangunan perumahan.

Sektor perumahan tempatan harus menekankan citra baru yang bertunjangan sosiobudaya tempatan pada alaf ini. Bukan mudah untuk memenuhi citarasa para pembeli yang semakin sofistikated dan mendesak. Profesyen perumahan perlu membantu meningkatkan kualiti rumah dan memberikan perhatian kepada aspek aspek reka bentuk, jenis, lokasi dan harga rumah. Golongan birokrat dan pemimpin politik harus lebih telus, efisien dan cekap bertindak untuk kepentingan kelompok sasaran dapat memiliki rumah sendiri.

Keperluan persekitaran sosial yang harmonis dengan perhubungan kekeluargaan yang mantap digandingkan pula dengan persekitaran fizikal yang mempunyai landskap dan kawasan rekreasi yang memenuhi keperluan masyarakat setempat. Sudah sampai masanya pembangunan perumahan yang dapat memantapkan kesepaduan sosial masyarakat tempatan diambil kira daripada segi mempertahankan nilai-nilai tempatan yang murni supaya pengalaman Barat yang mementingkan sikap individualistik dan kebendaan tidak memusnahkan ciri-ciri kekeluargaan tempatan. Walaupun kemajuan dan kemodenan menjadi perhatian masyarakat Malaysia, kehidupan bermasyarakat yang dapat menghindar permasalahan keserakahan spekulator dalam menjamin keselamatan dan ketenteraman petempatan manusia yang bertaraf tinggi. Keserakahan pemaju perumahan harus menjadi perhatian pemerintah sama ada di peringkat persekutuan mahupun di peringkat negeri. Inilah transformasi sosial yang diperlukan untuk melahirkan sebuah masyarakat yang bertamadun tinggi. Negara kita sebenarnya mampu menjadi model perumahan yang terbaik untuk negara-negara membangun yang lain di seluruh dunia. Oleh itu, dasar perumahan negara yang lebih menyeluruh hendaklah digubal dengan mengambil kira aspek sejarah budaya dan penduduk tempatan. Dalam masa yang sama mengambil kira juga aspek-aspek ketaksamaan, mesra penduduk, interaksi sosial yang berterusan dan sifar serakah dapat direalisasikan menjelang tahun 2020.

BIBLOGRAFI

- Abang Abdullah (1985), 'Use of Appropriate Indigenous Materials and Technology for Low Income Settlements,' Paper presented at the International Course on Planning and Management of Public Low Cost Housing, Kuala Lumpur.
- Abdullah, Ashraf and Mustapha Kasmiah (1996), 'EPF to Build Low Cost Homes', *New Straits Times*, January 5, p 1.
- Abdullah, Taufik (1978), 'Housing Finance Policies an Objectives', *Development Forum*, XIII, 1 (June), pp 53-61.
- Agrawal, Pramod K (1978), 'A Comparative Study of Low Income Housing Delivery System in Public, Popular and Private Sector,' *Proceedings of IAAS International Conference on Housing Problems in Developing Countries, Vol 2*, Edited by Dakhil et al, Dahran: University of Petroleum and Minerals.
- Amato, Peter W (1976), *Project Findings and Preliminary Recommendations*, Project Technical Report MAL 72/015, Kuala Lumpur: Urban Development Authority.
- Amato, Peter W (1982), 'The Malaysian Urban Development Authority: A Case Study', in Taylor, JL and DC Williams (Eds), *Urban Planning Practice in Developing Countries*, Oxford: Pergamon Press, pp 259-276.
- Asian Development Bank (1985), *Malaysia: Urban Sector Policy*, Manila.
- Atkinson, G A (1953), *Report on Housing for Government Officers in Division II and Lower*, The Federation of Malaya, Kuala Lumpur.
- Chan Sui Him (1978), *Housing at Different Stages of Economic Development With Particular Reference to Singapore*, Master of Arts Thesis, University of Singapore.
- Chander, Ramesh (1979), 'Housing Needs in Peninsular Malaysia, 1970 1990', in Tan Soo Hai and Hamzah Sendut (Eds), *Public and Private Housing in Malaysia*, Kuala Lumpur: Heinemann.
- Chong Yoke Choy (1978), 'Low Cost Cluster Link: A Study Qf Tenant's Initial Socio Environmental Adaptations', Bachelor of Arts Academic Exercise, Department of Anthropology and Sociology, University of Malaya.
- Cohen, Micheal (1980), *The Senegal Sites and Services Project: A Case Study of Project Experience*, Washington DC: World Bank.
- Cohen, Micheal (1981), *Urban Sector Strategies for Africa: The Next Twenty Years*, Washington DC: World Bank.



Drakakis Smith, David (1972), 'Housing the Urban Poor in West Malaysia: The Role of the Private Sector' in *Habitat International*, 2, 5, 6, pp 571-584.

Economic Planning Unit (1965-1996), *First to Seventh Malaysia Plans and Mid-Term Reviews, Second to Seventh Malaysia Plans*, Kuala Lumpur.

Government of Malaya, (1950), *Draft of the Development Plan of the Federation of Malaya, 1950-1952*, Kuala Lumpur.

Government of Malaya (1953), *Progress Report on the Development Plan of the Federation of Malaya, 1950 1952*, Kuala Lumpur.

Government of Malaya (1961), *Federation of Malaysia Second Five Year Plan, 1961-1965*, Kuala Lumpur.

Jagatheesan, N (1979), 'Housing Finance in Malaysia' in *Public and Private Housing in Malaysia*, edited by Tan Soo Hai and Hanizah Sendut, Kuala Lumpur: Heinemann, pp 23 45.

Johnstone, Micheal (1981), 'The Evaluation of Squatter Settlements in Malaysia' in *Journal of Southeast Asian Studies*, 19, 1.

Johnstone, Micheal (1982), 'Residential Construction and Financial Institutions in the Periphery: A Case Study from Peninsular Malaysia', in *Geography and the Third World*, Edited by Ismail Ahmad and Jamaludin Md Jahi, Bangi: Universiti Kebangsaan Malaysia Printers, pp 159 176.

Johnstone, Micheal (1983), 'Housing Policy and the Urban Poor in Peninsular Malaysia', in *Third World Planning Review*, 5, 3, pp 249 27 1.

Kuala Lumpur City Hall (1 1982a), *Annual Report 1982*, Kuala Lumpur.

Kuala Lumpur City Hall (1 1982b), *Draft Structure Plan*, Kuala Lumpur.

Kuala Lumpur City Hall (1984), *Kuala Lumpur Structure Plan*, Kuala Lumpur.

Kuala Lumpur City Hall (1992), *Deraf Laporan Akhir Banci Semula Setinggalan Wilayah Persekutuan 1992*, Kuala Lumpur.

Kuala Lumpur City Hall and School for Housing, Building and Planning Studies, USM (1993), *Bancian Semula Setinggalan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur 1992*, Kuala Lumpur.

Laws of Malaysia (1976), *Town and Country Planning Act, 1976 (Act 172)*, Kuala Lumpur: National Printing Department.

Lim, Cheng Tatt (1982) , Implementation of Low Cost Housing Under the Fourth Malaysia Plan, *Development Forum, XIII, 1* (June), pp 1 9.

Lim, Lee Yuan (1987), *The Malay House: Rediscovering Malaysia's Indigeneous Shelter System*, Kuala Lumpur: Institute Masyarakat.

Ministry of Housing and Local Government, Malaysia (1 994a), *Housing Strategies and Programmes in Malaysia*, Kuala Lumpur.

Ministry of Housing and Local Government, Malaysia (1994b), *National Housing Development*, Kuala Lumpur.

Mohamed, J (1982), Housing Needs : An Overview of the Problems and Prospects in Malaysia' in *Housing as a Basic Need, Hong Kong: Maruzen for Rihed*, pp 47-58'

Mohd Razali Agus (1983), 'Politik Perumahan Awam Kos Rendah di Malaysia: Satu Nota', *Manusia dan Masyarakat* (Jurnal Jabatan Antropologi dan Sosiologi Universiti Malaysia), Siri Baru, 4, pp 57 70.

Mohd Razali Agus (1986a), The New Role of the Public and Private Sectors in Implementing the Special Low Cost Housing Program: The Malaysian Experience', paper presented at the International Symposium on Housing, Ministry of Construction, Japan and City of Yokohama.

Mohd Razali Agus (1 986b), *Politik Dalam Perumahan* ('Politics of Housing'), Kuala Lumpur: Gateway Publishing House.

Mohd Razali Agus (1987), ' Peranan Kerajaan Dalam Pengagihan Perumahan Awam Kos Rendah di Malaysia: Sato Kajian Perbandingan' ('The Role of the State in Distributing Low Cost Housing in Malaysia: A Comparative Study'), dalam *Pembangunan di Malaysia: Perencanaan? Perlaksanaan dan Prestasi*, Kuala Lumpur: Association of Social Sciences Malaysia, pp 121-137.

Mohd Razali Agus (1989a), New Housing Policy in Malaysia: Public and Private Cooperation for the Development of Low Cost Housing', paper presented at the Sixth Inter-Schools Conference on Development: Emerging Issues in the Third World Housing Policies, 1990s and Beyond, Centre of Development Planning Studies, University of Sheffield, UK.

Mohd Razali Agus (1989b), 'Public Sector Low Cost Housing in Malaysia', *Habitat International*, 13, 1, pp 105-115,

Mohd Razali Agus (1989c), Urbanisation and Low Income Housing in Malaysia', *Journal of Population and Social Studies*, 2, 2, (January), pp 205-221.

## Mencari Tempat Berteduh, Mengejar Rumah Impian: Pengabaian Kolonial, Keserakahan Spekulator

Mohd Razali Agus Mohd Razali Agus (1989d), 'Impact of Urbanisation on the Urban Malays of Malaysia: Problems of Homeownership of the Lower Income Groups', *Sarjana: Journal of the Faculty of Arts and Social Sciences, University of Malaya*, 5 (December), pp 113-132.

Mohd Razali Agus (1992a), *Pembangunan Perumahan; Isu dan Prospek* ('Housing Development: Issues and Prospect'), Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.

Mohd Razali Agus (1992b), 'Housing Development and the Urban Kampung', *Manusia dan Masyarakat*, Siri Baru, 7, pp 30-44.

Mohd Razali Agus (1992c), 'Spatial Patterns in a Growing Metropolitan Area Kuala Lumpur', *Malaysian Journal of Social Research*, 1, 1, pp 33-48.

Mohd Razali Agus and Rokiah Talib (1992d), 'Social Problems and Health in Urbanisation', *Southeast Asian Journal of Tropical Medicine and Public Health*, 181, 23 (Supplement 3), pp 84-93.

Mohd Razali Agus (1993a), 'Keselesaan Penghuni dan Pilihan Bakal Pembeli Perumahan Kos Rendah di Terengganu Darul Iman (Dwellers' Satisfaction and Choices of Low Cost House Buyers in Terengganu Darul Iman)', Kuala Lumpur: Institute of Higher Learning, Universiti Malaya.

Mohd Razali Agus (1993b), 'Penempatan Setinggan Perlu Dibangunkan Semula' (Squatter Settlement Should be Redeveloped), *Dewan Masyarakat*, 3 1, 11, pp 28-30.

Mohd Razali Agus (1994), 'Urban Growth, Poverty and the Squatter Phenomenon in Kuala Lumpur', in *Poverty Amidst Plenty*, Edited by Jamilah Ariffin, Petaling Jaya: Pelanduk Publications, pp 127-149.

Mohd Razali Agus (1995a), 'The State and Low Cost Housing in Peninsular Malaysia' in *Dimensions of Tradition and Development in Malaysia*, edited by Tan Chee Beng and Rokiah Talib, Petaling Jaya: Pelanduk Publications, pp 159-177.

Mohd Razali Agus (1995b), 'Pembangunan Perumahan Wargakota' in *Titip Warna Sejarah Pembangunan dan Perubahan Citra Kuala Lumpur*, Kuala Lumpur: Penerbitan Sejarah, pp 105-114.

Mohd Razali Agus (1995c), 'Public and Private Co operation for the Resettlement of Squatters in Malaysia' in *Proceedings of the XXIII IAHS World Housing Congress: Excellence in Housing (Prospects and Challenges in the Pacific Century)*, Singapore: School of Building and Estate Management, Faculty of Architecture and Building, National University of Singapore.

Mohd Razali Agus (1996a), 'Intergrating Research and Practice in Housing Studies: The Malaysian Experience' in *Conference Proceedings of the International Research and Practice: Bridging the Gap* (13<sup>th</sup> Inter Schools Conference on Development), Department of Architecture, University of Huddersfield, United Kingdom, pp 151-168.

Mohd Razali Agus (1996b), 'Urban Development and Housing Policy in Malaysia', *Proceedings of the XXIVth IAHS World Housing Congress (How to House a Nation: the Challenge for the 1st Century)*, Ankara, Turkey: Middle East Technical University and International Association for Housing Science (IAHS), USA, 1996, pp 580-591.

Mohd Razali Agus (1996c), 'Privatisation of Low Cost Housing in Peninsular Malaysia' in *Urban Habitat: The Environment of Tomorrow*. Eindhoven: Faculty of Architecture, Eindhoven University of Technology, pp 161-173.

Mohd Razali Agus and Fashbir Noor Sidin (2000). *Perbandaran dan Perancangan Persekitaran*. Kuala Lumpur: Utusan Publications and Distributors Sdn Bhd.

Mohd Thalha Ali Thambi (1979), 'Administration of Public Housing ' in *Public and Private Housing in Malaysia*, edited by Tan Soo Hai and Hanizah Sendut, Kuala Lumpur: Heinemann, pp 46-66.

Mohd Yusof Ismail (1987), 'Malaysia's New Economic Policy: Its impact on Urban, Regional and Sectoral Distribution of Income, Inequality and Poverty, 1970-80', unpublished PhD dissertation, Cornell University.

Mokhtar, Long Idris (1993), 'Urban Housing With Special Emphasis on the Squatter population of Kuala Lumpur' in *Meeting Housing Needs: Issues and Policy Directions*, edited by Kamariah Othman, Kuala Lumpur: ISIS and Friedrich Elbert Stiftung, pp 15-31.

Monershingle, Noel (1985), 'Research Needs and Priorities in Housing and Construction in Malaysia', *Habitat International*, 9, 2, pp 37-57.

National Development Corporation, Indonesia (1976), *Housing Policy and Program in Indonesia*, Jakarta.

Newcombe, Vernon Z (1955), 'Low cost Housing in Malaya', *Prefabrication*, 2, 18.

Newcombe, Vernon Z (1956), 'Housing in the Federation of Malaya', *Town Planning Review*, 27, 1 (April).

Nurizan Yahya dan Jariah Masod (1991), 'Kajian Mengenai Pendapatan dan Perbelanjaan Penghuni Rumah Kos Rendah Dewan Bandaraya Kuala Lumpur', Kuala Lumpur: Kuala Lumpur City Hall.

Othman, Abdul Halim., Abdullah Talib dan Sanusi Osman (1982), 'Malaysia and the Housing Problems: Searching for Solutions' in *Geography and the Third World*, edited by Ismail Ahmad and Jamaluddin Md Jahi, Bangi: Universiti Kebangsaan Malaysia Printer, pp 35-39.

Othman, Kamariah (Ed) (1993), *Meeting Housing Needs: Issues and Policy Directions*, Kuala Lumpur: ISIS and Friedrich Elbert Stiftung.

Rahman, AM dan Nordin, N (1994), 'A Report on the Thermal Comfort for the USM/JPN Low Cost Detach House', Research Report, Universiti Sains Malaysia, Pulau Pinang: USM.

Rahman, AM; Ramli, M; Kandar, MZ; dan Harun, WMW (1994), 'In Search of an Ideal Design for Low Cost Dwelling in Tropical Malaysia', *Majalah Arkitek*, 6, 5, pp 23-28.

Ramli, M dan Rahman, AM (1994), 'Analysis of a Double Skin Ferrocement Wall Panel for Housing Construction', paper presented at the 5'1' International Symposium on Ferrocement, UMIST, Manchester.

Salih, Kamal (1979), *Urban Development in Malaysia*, Nagoya, Japan: United Nation Centre for Regional Development, Working paper No 74-3.

Saiidhu, K S (1964), 'The Daga of "Squatters" in Malaya', *Journal of Southeast Asian History*, 5, 1, pp 143-177.

Santiago, Asteya M (1985), 'San Mai tin de Porres: A Case Study of Squatter Settlement Upgrading in Metro Manila', *Regional Development Dialogue*, 8, 4, pp 86-107.