

DASAR DAN STRATEGI YANG RELEVAN UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI MALAYSIA

Prof. Dato' Dr. Ibrahim Bin Wahab, Dr. Azlizan Bin Talib & Sr. Dr. Mohd. Nazaruddin Bin Yusoff

Pusat Pengajian Kerajaan, UUM, Sintok, Malaysia

Abstrak : Kertas kerja ini membincangkan dasar dan strategi untuk pembangunan perumahan di Malaysia. Pembangunan perumahan adalah penting dan perlu dalam menyediakan keperluan asas kepada penduduk disamping membantu mewujudkan persekitaran yang sejahtera dan kondusif untuk kehidupan para penghuninya. Kenaikan harga rumah disebabkan oleh peningkatan harga bahan-bahan binaan, isu permintaan dan penawaran, tahap kemampuan pembeli dan sebagainya merupakan antara faktor-faktor utama yang perlu dibincangkan dan diberi perhatian sewajarnya. Kertas kerja ini cuba membincangkan dan memperinci isu-isu yang timbul ini serta hubungkaitnya dengan dasar dan strategi yang relevan untuk pembangunan perumahan di Malaysia.

Kata kunci : pembangunan perumahan, dasar dan strategi

1.0 Pengenalan

Pembangunan perumahan bermula sejak tahun 1970an. Walaupun masih di peringkat awal, program perumahan di Malaysia dilaksanakan oleh agensi awam dan swasta. Malaysia memperkenalkan Rancangan Malaysia 5 tahun. Dalam setiap rancangan 5 tahun ini, elemen atau sektor perumahan secara dasarnya diutarakan dan sering menjadi agenda utama. Antara dasar awal ialah pelaksanaan program perumahan kos rendah serta penyediaan skim tapak dan kemudahan di kawasan luar bandar bagi golongan berpendapatan rendah iaitu pendapatan kurang daripada RM500 sebulan. Pembangunan perumahan secara pembelian terus dan sewa diperkenalkan meliputi konsep penempatan semula penduduk bersepadu, termasuk perkampungan untuk menyediakan perkhidmatan sosial dan kemudahan asas dengan mencukupi di kawasan perumahan. Kertas kerja ini meringkaskan senario dan masalah perumahan di samping mengutarakan

beberapa dasar dan strategi perumahan yang bersesuaian.

2.0 Senario Perumahan di Malaysia

Aspek perumahan yang dirancang dan dibina biasanya turut merangkum komponen lain. Antaranya ialah sekolah rendah/ menengah, dewan, komuniti, agama, klinik, komersial, ruang rekreasi dan ruang lapang. Contoh program perumahan yang telah dilaksanakan ialah:

*Pembinaan rumah kos rendah
Perumahan oleh agensi persekutuan dan
Lembaga Kemajuan Wilayah
Perumahan oleh Lembaga Kemajuan Tanah
Sarawak, Sabah dan Jabatan Hal Ehwal
Orang Asli
Skim pertapakan dan kemudahan
Pemulihan tanah
Rumah kakitangan
Program perumahan PKEN
Program perumahan kos tinggi dan kos
sederhana rendah*

Kerajaan seterusnya meningkatkan usahanya ke arah membangunkan perumahan agar jumlahnya mencukupi, berkualiti dan mampu dibeli atau disewa oleh rakyat dari pelbagai golongan. Keutamaan diberi terhadap pembinaan rumah kos rendah dan sederhana rendah. Bagi membantu golongan berpendapatan rendah mampu membelinya, pihak swasta turut dalam usaha membina rumah kos rendah. Agensi kerajaan Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP/EPF) turut diketengahkan bagi membantu pembinaan rumah kos rendah. Ekoran permintaan yang tinggi terhadap perumahan kos rendah, kerajaan mengambil beberapa langkah tambahan iaitu melaksanakan termasuklah:

Program Khas Perumahan Kos Redah (PKPKR)
Rumah Koperasi
Rancangan Tabungan Perumahan Kos Rendah (TPKR)

Ekoran dari proses urbanisasi yang pesat, Malaysia mengalami pertumbuhan penduduk agak tinggi, golongan muda mula meningkat dan penghijrahan mula meningkat untuk mencari pekerjaan. Pada masa yang sama, pertumbuhan bandar turut meningkat. Kepadatan penduduk bandar bertambah, penempatan pun bertambah sama ada di bandar maupun di luar bandar. Kawasan berbukit, sungai dan pantai pun menjadi tarikan kepada penduduk sebagai tempat kediaman dan pekerjaan. Lantaran itu, beberapa tindakan susulan dan berperingkat telah dilaksanakan oleh pihak kerajaan dalam membekal dan membina perumahan.

Dalam merancang aspek perumahan, beberapa perundangan dan peraturan telah digubal untuk menjamin pembekalan perumahan supaya mencukupi dan juga berkualiti serta mengikut proses kawalan dan pemantauan. Akta Town and Country Planning diperkenalkan bagi memantapkan perancangan dan kawalan termasuklah aspek perumahan. Kawalan pembangunan pula di peringkat tempatan dilaksanakan oleh pihak berkuasa tempatan bagi membangunkan perumahan mengikut syarat dan kriteria tertentu agar kediaman yang diwujudkan adalah sesuai untuk

didiami dari segi keselamatan, keselesaan, dan hormani serta cukup dengan kemudahan asas.

Sama ada penglibatan awam atau swasta, peraturan untuk pembinaan rumah atas bukit, lereng bukit, tepi sungai, tepi laut, tanah paya, tanah lombong dan tanah pertanian juga diketatkan bagi mencapai objektif penyediaan perumahan yang sempurna. Rumah kos rendah terus mendapat keutamaan oleh pihak kerajaan disebabkan golongan berpendapatan rendah didapati kian meningkat. Tambahan pula, permintaan perumahan daripada golongan miskin di bandar turut meningkat. Manakala di kawasan luar bandar, rancangan perumahan yang lebih tersusun dibangunkan atas nama kampung terusun walaupun ianya tidak meliputi kawasan yang luas. Untuk skop yang lebih luas, ialah melalui wujudnya skim rancangan tanah secara besar besaran seperti KEJORA, KETENGAH, JENGKA dan lain lain.

Pihak swasta terus mendapat sokongan dari kerajaan untuk melibatkan pelaburan dalam perumahan. Walaupun fokus pihak swasta terhadap pembinaan rumah kos tinggi atau bukan untuk golongan miskin, pihak swasta turut dikenakan peraturan untuk menyediakan 30 peratus unit perumahan untuk rumah kos rendah terutamanya di kawasan bandar. Kini peraturan baru diperkenalkan dalam konteks mengenakan deposit yang lebih efektif bagi mengelak berlakunya rumah terbengkalai. Walaupun rungutan sering kedengaran dari pihak swasta, mereka masih dapat membekal rumah kos rendah apabila membangunkan estet perumahan yang besar atau bandar-bandar baru. Budget dalam Rancangan Malaysia 5 tahun dan budget tahunan juga dilipatgandakan dalam sektor perumahan khususnya melibatkan perumahan kos rendah. Penglibatan agensi awam pun bertambah dengan wujudnya Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB) dan agensi lain seperti UDA, PERDA, PERBADANAN KEMAJUAN NEGERI dan sebagainya. Rumah kos rendah yang pelbagai untuk memenuhi citarasa masyarakat direkabentuk dalam konsep:

- 1) Rumah Mampu Milik
- 2) Rumah Kos Rendah
- 3) Rumah Program Rakyat Termiskin (PPRT)
- 4) Rumah Program Perumahan Rakyat (PPR)
- 5) Rumah Mampu Milik

Namun perumahan untuk kakitangan kerajaan iaitu tentera, polis, guru, kastam, perubatan dan yang berkaitan diteruskan seperti biasa. Kini pelbagai insentif dan subsidi langsung atau tidak telah diberi kepada individu dan pemaju agar perumahan yang dibangunkan mencukupi dan berkualiti bagi menjamin keselesaan kepada pembeli atau masyarakat Malaysia. Negara Malaysia bukan sahaja mengalami pertumbuhan penduduk yang agak tinggi, tetapi pertumbuhan ekonomi juga amat menggalakkan khususnya antara 1976-2005 dengan kadar purata 6.5% setahun. Ini amat memerangsangkan dan memberi kesan positif kepada sektor hartanah berdasarkan permintaan dan penawaran perumahan. Keadaan ini telah mendorong kepada pertambahan dalam jumlah pinjaman tahunan yang diberikan oleh sektor kewangan negara kepada sektor perumahan. Maklumat stok perumahan pada tahun 1931 ialah 800,000. Meningkatkan ke 976,000 tahun 1947 dan menjadi 1,450,000 tahun 1970. Unit yang dirancang pada tahun 1996-2000 ialah 800,000 dan siap dibina pula melebihi sasarannya iaitu 859,480. Manakala tambahan 800,000 dirancang pula untuk tahun 2000-2005.

3.0 Analisis Tapak Perumahan

Perancangan tapak merupakan suatu tugas yang perlu dilakukan bagi menterjemah hasrat dan konsep perancangan dalam merekabentuk. Sebelum rekabentuk diwujudkan, beberapa tindakan masih perlu disempurnakan iaitu pernyataan dan rekabentuk. Pernyataan bertulis adalah untuk menerangkan penemuan sesuatu di tapak tersebut di samping meringkaskan ciri-ciri fizikal dan sosio ekonomi tapak tersebut. Manakala rekabentuknya pula merupakan tafsiran visual dan fizikal dalam bentuk pelan, rajah, lakaran dan gambar serta perspektif. Dalam

menilai sesuatu tapak untuk keberkesanan penganalisan, tindakan ini akan merangkumi ciri-ciri perletakan. Perletakan membawa maksud yang luas dan kawasan pentadbiran, arah orientasi daripada pembangunan utama wilayah dan tempatan. Jarak daripada pembangunan utama misalnya dari jalan utama, kawasan perumahan, rekreasi dan lain-lain, kesenangan untuk mendapat perkhidmatan mengikut konsep hierarki perbandaran serta sebagainya lagi.

Maklumat terperinci yang akan dikumpul berkaitan dengan tapak ialah gunatanah disekitarnya, jumlah penduduk, keluasan tapak dan kepadatan penduduk, kepadatan, jumlah kediaman mengikut jenis (banglo, teres, rumah kampung, pangsapuri, apartmen) dan kepadatan unit kediaman dan laluan iaitu jalan untuk pejalan kaki (jalan kampung berturap), jalan raya bersaiz 30', 40', 66', 100', dan sebagainya) sering diamalkan. Infrastruktur sedia ada dan kemudahan awam termasuk kedai, surau, dewan, sekolah/ tadika, pejabat pos, bank dan lain-lain adalah maklumat yang juga diperlukan. Maklumat lain yang perlu diketahui ialah suasana kawasan tapak, harmoni atau dalam keadaan konflik. Dari segi perumahan, (jenis rumah, setinggan atau rumah moden) merupakan satu jenis kegunaan tanah di sesuatu tapak yang perlu diambil perhatian. Bangunan-bangunan sama ada sekolah, kedai, dewan perlu dipastikan dari segi bilangan dan perletakannya. Satu lagi maklumat ialah kegunaan tanah seperti pertanian (kongsi, tanah terbiar, padi, sawit, dusun dan lain-lain). Industri (kilang sah atau haram, kecil atau besar dan jenis kilang), kawasan semulajadi seperti tanah lombong, tanah kuari tanah paya, sungai dan tasik antara maklumat penting. Selain itu ialah rekreasi, perdagangan, topografi seperti corak mukabumi, keratan rantas kontur, kecerunan, semuanya perlu dikaji dan diteliti untuk menyempurnakan laporan dan analisis sesuatu tapak.

Analisis perumahan dalam konteks ini berkisar kepada perletakan atau lokasi berkaitan dengan kawasan perumahan. Bancian dan unjuran perumahan serta piawai perancangan (susunatur) antara

aspek yang diuraikan penting juga perlu dijelaskan. Maklumat lain yang juga penting untuk analisis ialah lokasi dan saiz kawasan, tapak hakmilik tanah kawasan perumahan, jenis rumah (tetap/sementara, sebuah atau banglo, teres, bertingkat dan lain-lain), keadaan rumah (baik, sederhana, buruk), hak milik rumah, infrastruktur kawasan perumahan, bilangan dan jenis bilik serta isu persekitaran. Aspek sosioekonomi (penduduk, umur, jantina, pekerjaan, saiz isirumah, saiz keluarga, bilangan perjalanan keluarga, jenis perjalanan, pendapatan, hakmilik kenderaan dan lain-lain) adalah sama penting yang biasanya dilaksanakannya dengan menggunakan borang soalselidik.

4.0 Masalah Perumahan

Terdapat beberapa masalah perumahan yang secara ringkasnya dibahagikan dalam beberapa aspek. Antaranya ialah

- 1) Isu dan masalah urbanisasi, pembangunan dan infrastruktur
- 2) Isu dan masalah organisasi, institusi, perundangan dan peraturan
- 3) Isu dan masalah ekonomi, kewangan, pengurusan dan penyampaian
- 4) Isu dan masalah permintaan dan penawaran
- 5) Isu dan masalah komuniti dan alam sekitar
- 6) Isu dan masalah penyertaan bumiputra
- 7) Isu dan masalah perkampungan (setinggal, tradisional, nelayan) dan perumahan kos rendah
- 8) Isu dan masalah senibina, rekabentuk dan sosiobudaya
- 9) Isu dan masalah teknologi dan bahan binaan
- 10) Isu dan masalah penyelidikan dan pembangunan perumahan
- 11) Isu dan masalah teknologi maklumat

4.1 Urbanisasi, Pembangunan Dan Infrastruktur

Seperti yang dijelaskan bahawa peningkatan penduduk serta penghijrahan yang tinggi ke bandar-bandar utama

menimbulkan isu berkaitan dengan penambahan permintaan perumahan disamping keperluan pekerjaan dan lain-lain. Sepekar yang penting diketahui umum ialah peningkatan penduduk muda yang sememangnya mencari pekerjaan di bandar-bandar. Ini pun menjadi satu isu terhadap permintaan perumahan di kawasan bandar. Kesan urbanisasi seperti ini bukan sahaja melebarkan penduduk muda dan masyarakat, malah jumlah warga tua pun turut meningkat. Begitu juga dengan jumlah penduduk yang dikategorikan sebagai ibu tunggal dan orang kelainan upaya (OKU). Sejak kebelakangan ini pekerja asing menjadi satu fenomena iaitu juga kehadiran mereka kian meningkat dan pertambahan ini adalah ekoran dari keperluan aktiviti ekonomi yang kian berkembang. Semua perkembangan ini amat memerlukan perumahan di bandar-bandar dan kawasan-kawasan yang berkaitan. Kekurangan rumah untuk golongan bujang dan kakitangan kerajaan amat terasa. Sumbangan majikan untuk pekerja dapat perumahan adalah kurang.

Kekurangan tanah untuk perumahan membuat pihak pemaju membangunkan tanah-tanah bukit, lereng bukit, tanah lombong dan paya seta persisiran pantai untuk perumahan. Kawasan-kawasan sensitif seperti ini adalah sensitif kepada alam sekitar mudah terdedah kepada keruntuhan tanah, hakisan tanah, banjir dan sebagainya. Walaupun dibangunkan untuk perumahan, kawasan-kawasan ini sering dibina untuk rumah kos tinggi dan bertingkat-tingkat. Namun infrastrukturnya perlu disediakan juga bagi menjayakan perumahan yang dirancangkan ini. Kuota perumahan kos rendah untuk golongan miskin dan berpendapatan rendah ini sukar dicapai. Masalah pembiayaan pembelian rumah untuk ibu tunggal/OKU juga sukar dielakkan. Pembinaan rumah-rumah bertingkat atas dan di lereng bukit biasanya dengan harganya tinggi dan diluar kemampuan mereka yang ingin membeli. Salah satu faktor yang menyumbang kepada pembangunan perumahan kepadatan tinggi berbilang tingkat adalah bentuk geografi sesebuah negeri. Pulau

Pinang contohnya agak berbukit bukau dan menghadapi masalah-masalah kekurangan tanah untuk pembangunan perumahan. Oleh itu perumahan secara menegak terpaksa dilaksanakan untuk menampung jumlah penduduk yang semakin meningkat. Umumnya terdapat 3 jenis perumahan berbilang tingkat di Malaysia seperti dalam jadual 1.1. Perumahan bertingkat tinggi lazimnya dibina berdekatan dengan kawasan bandar dan dilengkapi dengan kemudahan seperti kawalan keselamatan, pengurusan dan penyelenggaraan bangunan dengan caj bayaran bulanan tertentu.

Jadual 1.1 Pengkelasan Perumahan Berbilang Tingkat

Pangsapuri Kos Rendah	Pangsapuri Kos Sederhana	Kondominium Kos Tinggi
500-700 kaki persegi 2-3 bilik	700- 1000 kaki persegi	Lebih 1000 kaki persegi
RM25,000- RM50,000	Pelbagai	Pelbagai
Kemudahan tempat letak kereta awam dan lif bagi perumahan melebihi 5 tingkat	Kemudahan taman perumahan, kolam renang dan tempat letak kereta	Kemudahan kolam renang, kawalan keselamatan 24 jam, kemudahan sukan tempat letak kereta berbumbung dan penjagaan kebersihan

Setengah perumahan bertingkat seperti pangsapuri dan kondominium menampilkan satu kehidupan yang jauh dari gangguan (privacy) serta eksklusif dengan kemudahan letak kereta bertingkat dan berbumbung, kemudahan sukan dan rekreasi, lot membeli-belah serta kemudahan awam yang lain. Sebaliknya terdapat juga perumahan berbilang tingkat seperti rumah pangsa lima tingkat ke atas kos rendah dan kos sederhana rendah dengan 2 bilik atau 3 bilik yang langsung tidak mempunyai kemudahan mewah tersebut. Malah penghuni umumnya

berdepan dengan masalah remeh seperti kekurangan lot letak kenderaan, masalah lif rosak, pengurusan sisa pepejal yang tidak lancar, vandalisme dan masalah sosial yang lain. Masalah-masalah lain antaranya ialah:

- 1) Hak pembeli dan permohonan bagi pemilikan strata berkaitan Akta Hakmilik Strata 1985
- 2) Masalah pengurusan kompleks
- 3) Penyelenggaraan bangunan kediaman
- 4) Keselamatan bangunan kediaman
- 5) Aspek rekabentuk bangunan dan kawasan
- 6) Penyediaan kemudahan lif yang lancar
- 7) Pembuangan sisa pepejal secara teratur
- 8) Pembangunan perumahan di kawasan sensitif dan masalah aspek teknikal

Perumbuhan pesat industri perumahan menyebabkan tapak-tapak yang sesuai dan murah hampir kehabisan. Jika ada sekalipun, faktor lokasi pula menjadi halangan. Ini menyebabkan tapak-tapak yang kurang sesuai dari segi kos dan teknikal perlu digunakan bagi memastikan projek-projek perumahan dapat dilaksanakan untuk menampung permintaan di sesuatu kawasan pembangunan. Keadaan ini tidaklah pelik kerana permintaan terhadap perumahan selalunya tertumpu kepada kawasan bandar atau berhampiran dengannya yang mana kebanyakan tanah yang sesuai telah pun dipenuhi bangunan. Pembangunan baru perlu menerokai kawasan yang tidak konvensional seperti kawasan berbukit, lembah, paya, dan bekas lombong. Kawasan bermasalah dan sensitif di klasifikasikan seperti berikut:-

- 1) Kawasan bercerun dan tanah tinggi
- 2) Kawasan paya, lembah dan bertanah lembut (seperti sawah dan bakau)
- 3) Kawasan persisiran sungai dan pantai
- 4) Kawasan yang lebih rendah dari paras laut
- 5) Kawasan bekas lombong

Kebiasanya perumahan yang dibangunkan di kawasan ini akan kelihatan lebih menarik dan mempunyai pemandangan yang indah kepada pembeli atau penghuninya. Sama ada rumah kos

rendah atau rumah kos tinggi harga pembinaan rumah di kawasan ini sudah pasti tinggi dan sekaligus meningkatkan harga rumah. Keadaan seumpama ini akan menyukarkan ramai golongan masyarakat yang tidak mampu memiliki rumah.

4.2 Organisasi, Institusi, Perundangan dan Peraturan

Terdapat beberapa agensi awam yang terlibat dalam perancangan, perundangan serta mengawal pembinaan perumahan. termasuklah Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan. Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), dibekalkan dengan Akta 172 (Akta Perancangan Bandar dan Desa 1996) mempunyai beberapa peraturan untuk pemaju dan pemohon memohon kebenaran merancang dalam kawasan PBT. Proses dan prosedur yang perlu diambil adalah panjang dan melibatkan pelbagai jabatan dan unit untuk disemak sebelum memberi kebenaran merancang atau kelulusan. Permohonan pembangunan tanah, permohonan kelulusan bangunan juga mengambil masa yang agak lama untuk diluluskan. Keseragaman undang-undang berkenaan dengan pembangunan tanah dan kebenaran merancang bawah negeri di dalam PBT dan Luar PBT, merupakan isu utama yang sering dialami oleh pemohon atau pemaju perumahan. Dalam kes-kes tertentu pula terdapat kelewatan pemberian hakmilik di bawah *strata title* yang sering merisaukan pembeli dan pemaju. Kelewatan penukaran status rumah dari sewa beli kepada rumah dimiliki juga antara masalah yang sering berlaku. Oleh kerana sering berlaku kelewatan khususnya dalam kelulusan pemberian hakmilik, pihak pemaju enggan memulakan projek tapak yang telah mendapat kebenaran merancang.

Pada umumnya isu berkaitan dengan aspek perancangan dan pelaksanaan, penguatkuasaan serta pemantauan menjadi masalah utama dalam konteks organisasi, institusi dan peraturan yang menyebabkan pembinaan perumahan terganggu. Pemberian hakmilik rumah kos rendah atau rumah pangsa kebiasaannya lewat. Masalah-masalah lain ialah

kesukaran untuk mengagih perumahan kos rendah, syarat negeri tak seragam, maklumat dalam sistem komputer negeri negeri yang tidak dikemaskini dan sebagainya. Perumahan kos rendah tak sesuai dari segi lokasi dan keperluan pembeli. Kekurangan tanah milik kerajaan di bandar-bandar, isu perundangan dan juga isu peraturan turut mengganggu perancangan untuk pemindahan petempatan kampung setinggan. Kekurangan rumah untuk disewa, kurangnya penglibatan pemaju dan kerajaan untuk bina rumah untuk disewa, kurang kefahaman proses dan syarat pengeluaran Sijil Kelayakan CF, kelewatan pengeluaran Sijil Kelayakan (CF) adalah antara masalah di bawah kategori organisasi dan perundangan. Masalah perundangan berkaitan tanah, projek dan kejurannya, implikasi kos tambahan tanah tertentu, lokasi tak sesuai perlu diperbaiki dan sehingga menyebabkan pemaju masih mengamalkan penyelewengan pemilihan bahan binaan. Pemaju juga sering menghadapi kekurangan tenaga mahir dalam pembinaan. Oleh kerana kelonggaran aspek ini dan juga kekurangan alatan keselamatan, isu keselamatan bangunan kediaman sering terjadi.

4.3 Ekonomi, Kewangan, Pengurusan dan Penyampaian

Isu pembiayaan untuk pembeli sering dikaitkan dengan beberapa masalah seperti rumah terbengkalai, perceraian suami isteri, belanja lebih dan terdapat juga pembeli yang diberhentikan kerja. Ini menjejaskan pembiayaan balik hutang yang diberikan oleh pihak pembiaya. Pengurusan iaitu proses kelulusan untuk pembinaan sering dialami kelewatan oleh pemaju atau syarikat binaan oleh kerana terlalu banyak agensi atau unit yang terlibat. Kepada pemaju masalah yang selalunya dihadapi ialah sukar mendapat pekerja tempatan yang berminat untuk bekerja dalam industri perumahan dan pembinaan. Bahan binaan juga sukar diperolehi dan kadangkala terpaksa mengimpor dengan mengambil masa yang agak lama untuk diperolehi. Setelah pemaju menunggu ketibaan barang impot yang mengambil masa agak lama,

harga belian turut meningkat dan keadaan ini mempengaruhi harga jualan rumah termasuk rumah kos rendah. Namun setelah rumah siap dibina pemaju dan pembeli sama-sama menunggu pengeluaran sijil kelayakan duduk dari Pihak Berkuasa Tempatan yang juga mengambil masa lama untuk memproses pengeluarannya.

Pengeluaran sijil hakmilik untuk rumah bertingkat iaitu *strata title* juga merupakan masalah besar dan kini banyak rumah bertingkat yang masih menunggu pengeluaran sijil tersebut. Serpekara yang menimbulkan masalah utama dalam pembiayaan perumahan ialah kepada golongan tertentu khususnya nelayan, peniaga kecil, pemandu teksi, petani dan dan pekerja kasar yang rata-rata tiada slip gaji yang dijadikan bahan asas untuk buat permohonan dan untuk pihak pembiayaan memproses permohonan. Tambahan pula untuk membeli rumah, pihak pemaju biasanya mengenakan deposit 10 peratus untuk membeli rumah termasuk pembeli rumah kos rendah. Ramai masyarakat yang tidak mampu membeli rumah dengan harga jualan yang diamalkan buat masa ini.

Projek terbengkalai merupakan antara isu utama dalam pembinaan perumahan. Pemulihan projek-projek terbengkalai agak sukar kerana kebanyakan kontraktor atau syarikat yang terlibat biasanya gulung tikar atau menghilang diri untuk elak dari dikesan pembeli namun keadaan seumpama ini meninggalkan kesan buruk kepada pembeli rumah. Pembeli sering terjejas dengan keadaan seperti ini dan pembeli perlu meneruskan bayaran pinjaman kepada pihak pembiaya atau bank. Syarat pembiayaan sering menguntungkan bank-bank. Apa yang dapat dikesan ialah pemaju yang terlibat dalam perumahan terbengkalai adalah mereka yang tak berkaliber dan sering menghadapi masalah dalaman syarikat serta kekurangan modal pusingan untuk memajukan sesuatu projek.

Harga rumah semakin mahal dan terus meningkat terutamanya di bandar-bandar utama. Ketiadaan bank perumahan, kekurangan dana pembiayaan rumah, kadar faedah pinjaman yang tinggi, mengenakan tempoh bayaran oleh pemaju juga antara isu yang menjejaskan pihak pembeli untuk

mendapat atau membeli rumah. Isu tak mampu bayar 10 peratus deposit, tiada slip gaji bagi pekerja tak formal seperti petani, nelayan, pemandu teksi, penjaja dan pekerja sendiri juga menjadi kesulitan keada pembeli dan hal seperti ini dipercayai telah diambil perhatian oleh pihak kerajaan dalam usaha memastikan semua rakyat Malaysia mendapat rumah yang mampu dimiliki. Kelemahan dalam sistem pendaftaran terbuka turut menjejaskan agihan rumah kos rendah secara meluas khususnya kepada mereka yang benar-benar layak untuk diberi rumah kos rendah. Tiada keseragaman pemrosesan pendaftaran mengikut sistem pendaftaran terbuka di peringkat negeri-negeri dan kelemahan kekurangan pekerja, kekurangan komputer dan internet antara isu yang melemahkan sistem pendaftaran terbuka yang telah diperkenalkan oleh pihak kerajaan pusat.

Pengenalan Dasar Penswastaan pada 1983 menyebabkan berlakunya pemindahan kepentingan atau pelaburan kerajaan yang tertentu kepada sektor swasta yang mana bertujuan untuk mengurangkan bebanan kewangan kerajaan, meningkatkan kecekapan dan penghasilan kerja, menggalakkan pertumbuhan ekonomi, mengagihkan sumber secara cekap dan mempercepatkan pencapaian hasrat Dasar Ekonomi Baru. Dasar ini juga telah membuka peluang kepada syarikat-syarikat pemaju dan kontraktor yang berwibawa untuk melibatkan diri dalam sektor perindustrian dan pembuatan. Industri perumahan berkembang cepat selaras dengan pertumbuhan ekonomi di sektor hartanah, pembuatan, perkhidmatan dan pelancongan. Langkah kerajaan dan agensi-agensi di bawahnya melaksanakan projek-projek pembangunan melalui kaedah penswastaan telah memberi implikasi betapa pentingnya sektor swasta bersama-sama menunaikan tanggungjawab membina rumah. Akan tetapi hasil daripada kaedah penswastaan ini ialah didapati kesannya terhadap sektor perumahan tidak memberangsangkan dan hampir gagal. Projek penswastaan melalui usahasama antara agensi kerajaan dengan pihak swasta meninggalkan projek separuh jalan. Ini

adalah disebabkan oleh masalah kewangan atau pengurusan syarikat yang tidak cekap. Sekiranya projek diswastakan terus kepada swasta didapati tiada kawalan atau seliaan dijalankan oleh pihak kerajaan, koordinasi dan susulan yang sistematik antara kedua-dua pihak (kerajaan dan swasta) jarang berlaku dan akibatnya kelemahan kelemahan pengurusan dan kawalan kewangan akan terjadi

Projek terbengkalai akibat kegagalan kaedah penswastaan telah memberi kesan dan bebanan kepada pembeli. Apabila pembeli mengemukakan aduan dan menuntut hak mereka, didapati pemaju yang bertanggungjawab tidak lagi wujud dan kemajuan ditapak terus terhenti. Kelemahan-kelemahan pemaju yang menerima projek penswastaan kerajaan selalunya tiada pengalaman dan kurang arif tentang kajian kedayakehidupan, sistem kewangan, pengurusan syarikat, kerena kontraktor dan pengurusan projek secara keseluruhannya. Dengan demikian keuntungan atau pulangan yang diperolehi adalah lebih rendah daripada yang sepatutnya. Kesannya ia akan menjejaskan aliran tunai syarikat dan seterusnya menjejaskan kemajuan projek. Akhirnya projek berkenaan terhenti separuh jalan.

Salah satu kelemahan dalam pelaksanaan ialah proses pemantauan dan seliaan. Badan yang mengawal selia ialah Unit Penyelarasan dan Pemantauan serta Unit Perancangan Ekonomi di bawah Jabatan Perdana Menteri atau Kementerian atau Jabatan yang terbabit. Badan-badan yang memantau tidak mempunyai kakitangan dan sumber yang cukup untuk menjalankan tugas mereka dengan cekap dan berkesan. Pemantauan dari aspek teknikal, keselamatan dan ekonomi biasanya tidak difahami dengan jelas oleh badan yang memantau dan inilah yang menyebabkan pengguna terperangkap dengan apa jua kualiti dan kos perkhidmatan yang dibekalkan oleh agensi yang di swastakan. Pengambil alihan anak syarikat Perbadanan Awam yang menguntungkan oleh syarikat kepunyaan individu juga kadangkala berlaku.

4.4 Masalah Penawaran dan Pemintaan Perumahan

Kekurangan rumah kos rendah di seluruh Malaysia terutamanya di bandar amat dirasai ekoran peningkatan penduduk dan permintaan kediaman yang mampu milik. Namun terdapat rumah kos rendah di beberapa lokasi yang tidak strategik mengakibatkan rumah rumah tersebut tidak terjual. Rekabentuk dan susunatur tak menarik, kekurangan tanah untuk rumah kos rendah merupakan antara isu yang menjadi penghalang kepada agensi kerajaan untuk mempercepatkan pembinaan rumah kos rendah. Jika terdapat tanah di kawasan bandar, ianya melibatkan pengambilalihan tanah serta memberi pampasan yang seterusnya meningkatkan kos pembinaan. Di samping itu kekurangan rumah kos sederhana rendah juga dikesan. Kepada mereka yang berpendapatan bawah RM1,500 adalah mereka yang tidak layak memohon dan mendapat rumah kos rendah dan pada masa yang sama mereka juga tidak mampu membeli rumah kos tinggi.

Oleh itu, rumah kos sederhana rendah yang sesuai untuk mereka perlu dirancang dan dibina secepat mungkin. Pesepsi negatif pemaju terhadap rumah-rumah kategori ini turut melambatkan penyediaan dan pembekalan perumahan untuk mereka yang amat memerlukannya. Dasar pembekalan dan pembinaan rumah kos rendah dan rumah sederhana rendah masih kurang difahami masyarakat dan pemaju. Kekurangan rumah untuk golongan ibu tunggal, orang tua dan orang kelainan upaya (OKU) serta kurang sumbangan majikan untuk pekerja dapatkan perumahan jenis ini merupakan juga masalah utama buat masa ini. Pembiayaan pembelian rumah untuk ibu tunggal/OKU dan pengagihan dan penempatan rumah untuk golongan ini juga menimbulkan masalah besar untuk diatasi.

4.5 Teknologi dan Bahan Binaan

Isu teknologi dan bahan binaan yang menimbulkan masalah meliputi aspek teknik atau kaedah pembinaan, seperti jual dulu bina kemudian telah memberi pelbagai kesulitan kepada pembeli, bahan-bahan

impot yang tinggi harganya membuatkan harga jualan rumah meningkat. Penggunaan bahan tempatan masih jauh rendah ekoran kekurangan penyelidikan dalam aspek perumahan termasuk teknologi serta bahan binaan. Isu dan masalah bumiputra juga berlaku sehingga menjejaskan pencapaian pelaksanaan dasar ekonomi baru dalam waktu yang telah ditetapkan. Penyelenggaraan kendalian aduan bahan binaan, penyelewengan pemilihan bahan binaan, kurang tenaga mahir, isu keselamatan bangunan kediaman oleh kerana kekurangan alat keselamatan adalah antara masalah yang perlu diselesaikan.

4.6 Masalah-Masalah Lain

Masalah-masalah lain dihuraikan secara ringkas. Masalah komuniti dan alam sekitar merangkumi kemudahan komuniti, kemudahan pendidikan, lanskap, dan alam sekitar (bukit, kecerunan, paya, sungai bencana alam, tanah runtuh, banjir dan lain lain). Modal, kepakaran serta pergantungan kepada kepakaran orang lain membuat syarikat bumiputra tidak sepenuhnya menikmati dasar pemberian projek oleh kerajaan. Rekabentuk, lif, kawasan lapang/rekreasi, ruang letak kereta, sistem pembuangan sampah, ruang sempit untuk kanak-kanak, tak mesra keluarga dan jiran, juga merupakan antara isu bersabit dengan rekabentuk dan sosiobudaya. Kurang interaksi dan aktiviti sosial (tiada program, dan hubungan baik dengan PBT, polis dan lain-lain) menjadi masalah sosio budaya yang turut menimbulkan masalah sosial dalam kawasan perumahan. Pencegahan jenayah akan menjadi lebih sukar dikawal dan diminimumkan. Kekurangan mengambil berat terhadap keperluan aktiviti keagamaan dan kebudayaan (tiada tempat untuk rumah mayat, tiada pemantauan sensitiviti etnik, tiada program perpaduan, hormati budaya dan agama) sering membuat penduduk tidak selesa dan sesuai tinggal di sesuatu tempat atau kawasan perumahan seperti ini.

5.0 Dasar, Polisi dan Strategi Perumahan

Pada umumnya sebarang cadangan lebih mirip kepada pernyataan. Kadangkala pernyataan dikuatkan dengan adanya garis panduan yang menunjukkan tatacara atau panduan ke arah pembangunan dan pembinaan perumahan. Namun, lama kelamaan pernyataan dan garis panduan diubahsuai dan dibaiki dengan terlaksananya format yang lebih jelas dan kemas serta dimasukkan pula unsur-unsur seperti matlamat sesuatu pembangunan, tujuan atau objektif sesuatu pembangunan. Proses seperti ini biasanya mengambil masa setelah disedari bahawa cadangan sebelumnya lebih merupakan dasar yang adhoc, tak berkoordinasi dan dalam banyak hal tidak pula berkomprensif. Dalam konteks isu perumahan buat masa ini, dasar yang lebih berkoordinasi dan komprehensif disarankan dan antaranya termasuklah :

- 1) Dasar Organisasi & Institusi Perumahan
- 2) Dasar Fizikal Negara
- 3) Dasar Penyediaan dan Pembekalan Perumahan
- 4) Dasar Teknologi dan Bahan Binaan
- 5) Dasar Pembangunan Tanah
- 6) Dasar Sosioekonomi Perumahan
- 7) Dasar Kewangan Perumahan
- 8) Dasar Tenaga Kerja
- 9) Dasar Penyelidikan dan Pembangunan
- 10) Dasar Penyertaan Bumiputra

Dalam ulasan dan saranan dasar perumahan, beberapa bidang sahaja dihuraikan sebagai contoh dan panduan. Bidang-bidang lain tidak dijelaskan tetapi kaedah yang sama boleh digunakan untuk membuat sebarang cadangan. Dalam hal ini empat bidang (4) yang dihuraikan secara ringkas ialah:

- 1) Dasar Organisasi dan Institusi Perumahan
- 2) Dasar Fizikal Negara
- 3) Dasar Penyediaan dan Pembekalan Perumahan
- 4) Dasar Teknologi dan Bahan Binaan

5.1 Dasar Organisasi dan Institusi Perumahan

Penyataan dasar ialah untuk meningkatkan kecekapan pembangunan perumahan melalui penambahbaikan proses kelulusan pelan penyaragaman polisi dan undang-undang bagi memantau, menyelaraskan dan mengurus keseluruhan aspek perumahan. Antara strategi yang sesuai dan relevan dalam konteks dasar ini ialah:

- 1) Mengukuhkan organisasi dan institusi
- 2) Pembasmian setinggan
- 3) Menyeragam polisi dan undang-undang perumahan bandar dan luar bandar
- 4) Mengemaskini dan mengukuhkan organisasi KKBPKT
- 5) Meminda akta berkaitan dengan sistem bina dan jual
- 6) Tingkatkan sistem teknologi maklumat
- 7) Manambahbaikan proses kelulusan pelan
- 8) Tingkatkan sistem pemantauan dan penyelarasan urusan semua aspek perumahan

5.2 Dasar Fizikal Perumahan

Penyataan dasar yang disarankan ialah untuk memastikan penyediaan perumahan yang selamat, selesa dan memenuhi piawaian minimum, dibina dilokasi yang sesuai dilengkapi dengan kemudahan awam serta kemudahan asas. Antara strateginya ialah :

- 1) Memastikan rekabentuk perumahan memenuhi keperluan penghuni
- 2) Perkenalkan saiz minimum yang lebih sesuai untuk unit kediaman
- 3) Memastikan pemilihan lokasi, orientasi dan susunatur bersesuaian dan tak jejas alam sekitar
- 4) Menkuatkuasakan undang-undang mengawal dan mengurangkan pembangunan perumahan di kawasan sensitif alam sekitar seperti tanah tinggi, lereng bukit, persisiran pantai, persisiran sungai, paya dan lombong
- 5) Memastikan penyediaan perumahan-perumahan yang selamat, selesa dan memenuhi piawaian minimum.

- 6) Dibina dilokasi dan persekitaran yang sesuai dilengkapi dengan kemudahan awam serta infrastruktur asas.

5.3 Dasar Penyediaan dan Pembekalan Perumahan

Penyataan dasar ialah untuk penyediaan dan pembekalan perumahan yang mencukupi dan memastikan penawaran seimbang dengan permintaan.

- 1) Elakkan masalah lebihan dan kekurangan menyediakan rumah mampu milik yang banyak dan mencukupi.
- 2) Kaji semula kemampuan dan kelayakan pembeli
- 3) Bina rumah yang tidak menjejaskan kewangan pembeli
- 4) Rancang dan bina rumah dilokasi yang sesuai berdekatan dengan pekerjaan, persekolahan dan sempurna dengan kemudahan asas.
- 5) Sistem pendaftaran terbuka perlu diselaraskan agar mereka yang benar-benar layak mendapat rumah kos rendah.

5.4 Dasar Teknologi dan Bahan Binaan Perumahan

Penyataan dasar ialah untuk meningkatkan penggunaan teknologi pembinaan dan sistem bangunan serta giatkan pengeluaran bahan tempatan.

- 1) Menggalakkan penggunaan bahan tempatan
- 2) Menggalakkan penggunaan teknologi baru dan tempatan dalam pembinaan perumahan
- 3) Tingkatkan keselamatan kebakaran
- 4) Aplikasi teknologi pasca bencana alam
- 5) Giatkan pengeluaran bahan tempatan
- 6) Mengaplikasi teknologi pintar
- 7) Menggalakkan penggunaan bahan buangan dalam perumahan
- 8) Penggunaan tenaga alternatif dengan lebih efisien
- 9) Mengurangkan penggantungan terhadap bahan impot.

6.0 Kesimpulan

Apa yang yang disarankan secara ringkas adalah contoh-contoh yang mampu dijadikan bahan rujukan untuk perancangan serta pembinaan perumahan. Perancangan secara komprehensif mengambil kira saranan seperti ini yang berkemampuan untuk mewujudkan bandar atau kawasan kediaman mampan, serta berkualiti tinggi dan sebagai tempat selamat untuk didiami. Seperti biasa setiap penduduk mempunyai impian untuk mendapat kediaman yang sesuai dan kawasan yang berharmoni dan hal ini perlu sangat diambil perhatian serta pertimbangan yang wajar apabila terlibat dalam perancangan dan pembinaan perumahan.

Rujukan

_____ (2005). Draf Dasar Perumahan Negara USM Pulau Pinang.

Abdulah Mahmood & Abdul Aziz Hussin. (2006). Pembangunan Harta Tanah. Penerbit USM Pulau Pinang.

Ibrahim Wahab & Abdul Hadi Harman Shah. (1992). Kaedah Analisis Perancangan, Dewan Bahasa dan Pustaka : Kuala Lumpur.

Ibrahim Wahab. (2015). Perumahan, Pengurusan Projek dan Urus Tadbir. Dewan Bahasa dan Pustaka : Kuala Lumpur

Kerajaan Malaysia, Akta Perancang Bandar dan Desa 1976 (Akta 172).

Ling, A. (1997). Urban Form and Chaos, Journal of Town Planning Institute, 87-94.

Tan Soo Hai 1991, Town Planning In West Malaysia, Need For Reform dlm Malaysian Management Review, Vol 6, Ogos