



Penilaian awal impak pelaksanaan Dasar Perumahan Negara terhadap sektor perumahan di Kuala Lumpur

Junaidi Awang Besar¹, Rosmadi Fauzi², Amer Saifude Ghazali²

¹Pusat Pengajian Sosial, Pembangunan dan Persekitaran, Fakulti Sains Sosial dan Kemanusiaan, Universiti Kebangsaan Malaysia, ²Jabatan Geografi, Fakulti Sastera dan Sains Sosial, Universiti Malaya

Correspondence: Junaidi Awang Besar (email: jab@ukm.my / junaididee@yahoo.com)

Abstrak

Dasar Perumahan Negara (DRN) diwujudkan untuk menggariskan halatuju serta dijadikan asas dalam perancangan dan pembangunan sektor perumahan di peringkat persekutuan, negeri dan tempatan. Perumahan merupakan salah satu keperluan asas untuk memastikan kesejahteraan hidup rakyat sentiasa terpelihara. Justeru, pengimplimentasian dasar perumahan dapat memberi implikasi kepada pembangunan sosioekonomi dan politik setempat dan nasional. Oleh itu adalah tujuan artikel ini untuk menjelaskan pengaruh dasar perumahan negara melalui pembangunan perumahan di sesuatu kawasan yang akan memberi impak geopolitik, geoekonomi dan geososial dalam jangka masa panjang. Berdasarkan kajian sekunder dan pemerhatian serta temubual di lapangan (Kuala Lumpur), didapati bahawa Dasar Perumahan Negara yang menggalakkan perkembangan sektor perumahan yang pesat telah menyebabkan kuasa geopolitik melalui hak untuk mengundi (politik) semakin tinggi melalui pendaftaran sebagai pemilih/pengundi di sesuatu kawasan seterusnya mempengaruhi sokongan kepada parti politik dan keputusan pilihan raya mengikut lokaliti. Pengaruh perkembangan pembangunan perumahan juga mengukuhkan geoekonomi setempat dengan peningkatan taraf hidup, kuasa beli dan pasaran barangan dari semasa ke semasa. Dari sudut impak geososial, dasar perumahan negara memangkin pembangunan yang seimbang melalui penambahbaikan elemen kemudahan sosial seperti pembangunan komuniti dan kejiranan serta pertambahan penduduk, keselamatan sosial pembinaan persekitaran sosial dan bersatu dan selamat.

Katakunci: Dasar Awam, Dasar Perumahan Negara, geoekonomi, geopolitik, geososial, pengundi

Preliminary assessment of the impact of the National Housing Policy on the housing sector in Kuala Lumpur

Abstract

Public policy making is a full action plan resulting from systematic collaborations of politicians, bureaucrats, the mass media, interest groups and other actors involved either directly or indirectly in the decision making process of a public policy. Malaysia's National Housing Policy (DRN) outlines the direction and foundation in the planning and development of the nation's housing sector at the federal, state and local levels. Based on the findings of field research this article explains the long term geopolitics, geo-economics and geosocial impact of the DRN on the development of a housing in Kuala Lumpur. It was found that the DRN which encourages rapid development of the housing sector had influenced the geopolitical distribution of voting rights and thus the election results by locality. It was also found that the DRN had strengthened local geo-economics with rising standards of living, purchasing power and product market. Finally, in geosocial terms, the DRN had enhanced the social facilities of local community and neighbourhood helping it to cope better with population increase, social security, solidarity and safety.

Keywords: geo-economics, geopolitics, geosocial, National Housing Policy, public policy, voters

Pengenalan

Dasar Perumahan Negara (DRN) diwujudkan untuk menggariskan halatuju serta dijadikan asas dalam perancangan dan pembangunan sektor perumahan di peringkat persekutuan, negeri dan tempatan (KPKT 2011). Matlamat DRN adalah untuk menyediakan rumah yang mencukupi, selesa, berkualiti, dan mampu dimiliki bagi meningkatkan kesejahteraan hidup rakyat. DRN juga diperkenalkan untuk menangani isu dan cabaran yang dihadapi oleh industri perumahan pada masa kini. Isu-isu yang kompleks dan mencabar serta cabaran memerlukan penyelesaian yang cekap bagi menjamin pertumbuhan industri yang sihat dan mapan. Perumahan merupakan salah satu keperluan asas untuk memastikan kesejahteraan hidup rakyat sentiasa terpelihara. Sektor pembinaan menyumbang kepada pertumbuhan ekonomi negara yang mempunyai kaitan secara langsung dengan sektor-sektor lain, termasuk sektor perumahan, perkhidmatan dan sektor pembuatan bahan-bahan binaan. Globalisasi dikenalpasti sebagai salah satu faktor yang mempengaruhi proses pembangunan, ekonomi, sosial, budaya, politik dan mempercepatkan pemindahan teknologi di sesebuah negara. Perubahan yang diperolehi adalah dalam bentuk kualitatif dan kuantitatif yang meresapi agenda pembangunan negara bangsa kerana pengintegrasian isu-isu tersebut ke dalam sistem dunia. Antara perubahan atau kesan yang dihasilkan oleh globalisasi adalah terhadap struktur penduduk, jenis dan gaya pembangunan yang dirancangan, aliran migrasi, memampatkan ruang dan masa, mewujudkan landskap pasca-modern dan geopolitik ke atas sesebuah kawasan. Struktur ruang fizikal dan budaya hidup serta aktiviti ekonomi kian berubah dan lebih kompetitif serta mampat. Perkembangan bandar-bandar yang pesat dan pertambahan penduduk bandar meningkatkan permintaan terhadap kemudahan asas antara lain seperti tempat tinggal (perumahan), kemudahan kesihatan, pengangkutan, bekalan air dan tenaga. Pengglobalan pembangunan akan merubah struktur atau perancangan pembinaan rumah yang lebih menekankan konsep tempat tinggal bercorak kondominium, apartment moden, villa dan rumah berbentuk mewah. Fenomena tersebut akan memberi dampak ke atas pembentukan struktur kelas dan tahap partisipasi antara kaum atau penduduk yang menjadi penghuni bandar. Oleh itu adalah tujuan artikel ini untuk menjelaskan pengaruh dasar perumahan negara melalui pembangunan perumahan di sesuatu kawasan yang akan memberi impak geopolitik, geoekonomi dan geososial dalam jangka masa panjang.

Kajian lepas

Keadaan geopolitik di sesuatu kawasan akan mempengaruhi polisi awam sesebuah negara. Ia juga mempengaruhi sistem pendidikan, dasar perancangan, propaganda serta psikologi perseorangan. Pengaruh dan fahaman globalisasi telah mengubah cara penaklukan jajahan melalui penguasaan pasaran ekonomi dan kuasa politik. Pengaruh dan fahaman globalisasi telah mengubah cara penaklukan jajahan melalui penguasaan pasaran ekonomi dan kuasa politik. Glassner (1993) menyatakan keadaan geopolitik disesuatu kawasan akan mempengaruhi dasar awam sesebuah negara. Umpamanya semasa pemerintahan Nazi geopolitik telah mempengaruhi sistem pendidikan, dasar perancangan pemakanan dan sumber alam, dan digunakan sebagai propaganda dan psikologi peperangan. Di Jerman, geopolitik berkembang atas alasan memperkuat kuasa melalui penaklukan tanah jajahan, walau bagaimanapun dikurung ke 20 kenyataan tersebut kurang berfungsi lagi kerana Dunia telah aman dari peperangan. Semakin maju sesebuah negara itu, semakin bergantung kepada negara lain untuk mengekalkan prestasi pembangunan yang dicapai. Oleh itu sesebuah negara tidak boleh lari daripada menjalin hubungan ekonomi dan politik di arena global. Walaupun kita susah untuk menerima perubahan dalam pemerintahan negara, tetapi kita diheret untuk menerima dan mengakui yang kita memasuki alam yang memaksa kita mengurangkan kekuasaan kita demi menyempurnakan tuntutan ekonomi, politik dan kemanusiaan global. Apa yang perlu diperhatikan supaya globalisasi tidak memonopoli pemerintahan dan kedaulatan negara bangsa.

Di India, Kerajaan Parti Kongres membina rumah di kawasan penyokong parti yang berpendapatan rendah dan melaksanakan program perumahan dengan mengambilkira faktor-faktor politik dan sosio-ekonomi penduduk (Geoffrey, 1977). Darke (1979) yang membuat survei terhadap responden di kawasan perumahan di sekitar bandar London mendapati suasana persekitaran perumahan mempengaruhi tindakbalas politik. Kesan sosial dan struktur ruang fizikal perumahan

pekerja serta medan interaksi kejiranan akan mempercepatkan kesedaran politik. Parti-parti politik yang berkempen untuk menyediakan perumahan rakyat akan mendapat lebih sokongan. Bourne (1981) menyatakan penglibatan kerajaan dalam pemasaran perumahan adalah lebih kepada kepentingan sosial, kewangan, ekonomi dan politik. Dalam kebanyakan kes kehendak sosial dan objektif politik adalah lebih diutamakan dari soal keuntungan. Preuss (1981) mendapati kadar mengundi di kawasan bandar-bandar di Amerika Syarikat adalah rendah apabila dibandingkan dengan kadar penyertaan pengundi di seluruh negara kerana faktor penyediaan perumahan yang kurang memuaskan dan keadaan sosioekonomi yang kurang memberangsangkan.

Pratt (1986a; 1986b) dalam kajiannya di kawasan bandar Kanada, mendapati status pekerjaan boleh mempengaruhi hubungan antara pemilihan perumahan serta sikap politik pengundi. Pemilihan jenis rumah dan tingkah laku politik berkait rapat dengan kelas sosial. Ini bermakna jenis rumah yang dihuni oleh individu boleh mempengaruhi arah sokongan politik mereka. Seseorang itu akan memberi sokongan kepada kerajaan jika keperluan perumahan mereka dapat dipenuhi. Isu pembinaan perumahan telah digunakan sebagai isu utama dalam kempen pilihan raya Peoples Action Party (PAP) di Singapura. Mereka menjanjikan program perumahan awam flat kos rendah sekiranya rakyat menyokong PAP (Tai dan Peter, 1992). Di Britain pembangunan perumahan disesuatu kawasan dipengaruhi oleh parti politik kebiasaannya pembinaan akan ditumpukan dimana penyokong parti pemerintah ramai (Hoggart, 1995). Pattie (1995) menjelaskan kemelesetan ekonomi menyebabkan pasaran perumahan semakin merosot seterusnya menyebabkan kurangnya sokongan pengundi kepada Kerajaan dalam pilihan raya 1992.

Polisi penjualan rumah Majlis Perbandaran yang dilakukan semasa Parti Konservatif di Britain kepada penyokong mereka telah memberi kesan besar terhadap kemenangan parti tersebut pada pilihanraya 1992. Peratusan perubahan pemilikan unit rumah telah mengalih undi parti Buruh (Labour) kepada Konservatif sebanyak 1.4 peratus (Field, 1997). Sejak pilihan raya pertama demokrasi di Afrika Selatan pada bulan April 1994, satu dasar perumahan baru telah digubal untuk menggantikan Kerajaan yang sebelumnya. Skim subsidi perumahan kebangsaan telah diperkenalkan untuk membantu golongan berpendapatan rendah untuk menjadi pemilik rumah kali pertama. Janji-janji yang telah dibuat sebelum pilihan raya tahun 1994 iaitu memberikan rumah rakyat yang mempunyai tiga bilik tidur bagi setiap keluarga. Namun, pihak Kerajaan tidak dapat menyediakan satu plot khidmat dan membina sebuah rumah saiz dan standard yang boleh diterima. Golongan berpendapatan rendah menganggur dan tidak layak untuk kewangan tambahan (Killian, 1998).

Kajian yang dibuat oleh Malpass (1999) di Britain mendapati program-program perumahan yang dibentuk selepas Perang Dunia Kedua pada tahun 1945 merupakan salah satu strategi untuk mengukuhkan parti politik, disamping memenuhi keperluan dan menyusun semula masyarakat. Isu-isu perumahan telah dianggap memberi kemenangan yang begitu baik kepada parti Konservatif. Penyokong parti telah memberi sokongan kuat kepada Kerajaan jika permintaan perumahan mereka dipenuhi.

Tomlinson (1999) mendapati dasar perumahan di Afrika Selatan adalah berasaskan perkauman dan ini ditentang oleh kumpulan-kumpulan politik rakyat, komuniti perniagaan, industri bangunan, institusi kewangan, kesatuan, sivik dan organisasi pembangunan. Justeru, Skim Subsidi Perumahan baru Afrika Selatan perlu dirangka semula dengan mengambil kira kepentingan semua kaum. Dreier (2000) menjelaskan bahawa isu perumahan merupakan isu utama dalam pilihan raya 1948 di England seterusnya membentuk Akta Perumahan 1949. Isu perumahan mempengaruhi pola pengundian di kawasan bandar terutamanya kepada golongan buruh seterusnya membentuk keadaan politik dan ekonomi kontemporari pada masa tersebut. Zitton (2001) menjelaskan isu perumahan yang diperjuangkan oleh parti politik dapat mempengaruhi pembentukan dasar perumahan sesebuah negara melalui perdebatan, idea dan analisis yang dilakukan oleh mereka. Johnston et al. (2001) mendapati sifat atau pola pengundian di United Kingdom dipengaruhi oleh keadaan sosial dan persekitaran serta nilai-nilai setempat sesuatu kawasan kejiranan. Paris (2002) menyatakan dasar perumahan baru muncul di UK selepas pilihan raya 2001 sebagai sebahagian daripada politik baru untuk menggalakkan dan memudahkan pemilikan rumah, mengurangkan setinggan dan pihak yang tiada tempat tinggal dan meningkatkan penyewaan bangunan oleh sektor swasta. Yalcintan & Erbas (2003) mendapati pengundi Gecekondu (perumahan setinggan/miskin) merupakan pengundi yang dominan di kawasan bandar-bandar utama di Turki seterusnya menjadi penentu kepada kuasa undi kepada parti politik yang bertanding di kawasan perbandaran. Parti-parti politik yang bertanding menjadikan isu

penempatan perumahan setingan ini sebagai isu populis untuk meraih undi sehinggakan parti-parti politik ini 'menghalalkan' penempatan' yang tidak berdaftar dengan pihak berkuasa perbandaran.

Chou et al. (2006) mendapati dasar perumahan Taiwan telah mewujudkan pergerakan sosial sebagai tindakbalas kepada pendemokrasian politik. Dasar perumahan baru yang telah dipengaruhi oleh usaha-usaha advokasi kumpulan tindakan telah dibangunkan Mei 2005 untuk memenuhi keperluan sosial dan mencapai kesaksamaan sosial. Tomlinson (2007) menjelaskan pembangunan pembiayaan perumahan mempunyai kaitan dengan penggubalan dasar perumahan Afrika Selatan. Pemberian pinjaman kewangan kepada isirumah berpendapatan rendah perlu dipermudahkan agar mereka dapat memiliki rumah seterusnya menjadikan dasar perumahan sebagai berkesan dan berjaya. Utt (2008) mendapati pengezonan kawasan perumahan di Amerika Syarikat telah mewujudkan kuasa politik kepada calon-calon yang bertanding dalam pilihan raya seterusnya calon-calon tersebut berpeluang untuk memenangi pilihan raya yang diadakan. Williamson (2008) menjelaskan ciri-ciri keruangan seperti ketersampaian, kawasan kejiranan/perumahan, kemudahan perhubungan dan pengangkutan mempengaruhi kemenangan calon daripada Parti Republikan dalam pilihan raya 2000 dan 2004. Kajian oleh Carrell & Hauge (2009) mendapati karenah birokrasi melalui kuasa yang dikawal Presiden dan Kongres iaitu campurtangan politik telah menyebabkan perumahan tentera lambat dibina seterusnya mempengaruhi undi tentera di Amerika Syarikat.

Milligan (2010) dalam kajian beliau menyatakan peningkatan lebih 220 peratus dalam perbelanjaan Kerajaan Australia mengenai perumahan sepanjang tempoh 2008/09 hingga 2011/12 menunjukkan magnitud perubahan kepada perkembangan dasar perumahan negara tersebut. Kerajaan Australia juga telah memulakan pelbagai inisiatif perumahan utama termasuk: menawarkan subsidi kepada pelabur swasta di perumahan baru dengan kadar sewa berpatutan; subsidi kos pembangunan kediaman di mana simpanan diserahkan kepada para pembeli kediaman; dan perjanjian perkongsian negara, yang menggabungkan sasaran untuk memperbaiki perumahan masyarakat Orang Asli di kawasan terpencil dan mengurangkan golongan gelandangan. Davenport (2010) mendapati kadar keluar mengundi di kawasan bandar di Boston adalah rendah disebabkan perkhidmatan selenggara perumahan awam di kawasan mereka tidak memuaskan. Justeru, pihak berkuasa perlu mencari jalan agar perkhidmatan penyelenggaraan perbandaran di kawasan mereka perlu ditambah baik dari semasa ke semasa. Quinlivan (2010) menyatakan pilihan raya pihak berkuasa tempatan 2009 di Republik Ireland menunjukkan isu-isu dasar kerajaan tempatan seperti perancangan, perumahan dan jalan raya merupakan isu utama yang diperdebatkan oleh parti-parti politik yang bertanding seterusnya mempengaruhi keputusan pilihan raya di kawasan pihak berkuasa tempatan tersebut. Schwartz (2012) menyatakan dasar perumahan Amerika Syarikat pasca pilihan raya Presiden 2012 mempunyai kelemahan dalam reka bentuk program pentadbiran, dan ketidakupayaan pentadbiran untuk mengambil langkah-langkah tambahan bagi menangani masalah perumahan negara.

Bagi kajian dalam negara, Wan Azmi (1982) menyatakan kebimbangannya terhadap ketidakseimbangan perancangan pembangunan perumahan di Bagan Ajam dan Sungai Acheh, Pulau Pinang. Dalam konteks nasional, ia mempunyai implikasi kepada kaum Melayu. Kawasan yang dahulunya dikuasai oleh kaum Melayu dari segi politik kemungkinan akan terjejas. Mohd Razali (1987) telah menjalankan kajian terhadap prestasi matlamat, peruntukan dan pelaksanaan program perumahan awam, terutamanya perumahan kos rendah sejak Dasar Ekonomi Baru (DEB) mula dilancarkan pada tahun 1971 sehinggalah tahun 1983. Di samping itu, kajian beliau juga cuba melihat masalah perumahan awam kos rendah ini dengan menggunakan pendekatan politik perumahan, iaitu meninjau sejauh mana peranan para pentadbir program perumahan ini berfungsi, terutama dari segi pengagihan PKR kepada golongan yang berpendapatan rendah di Malaysia. Hasil kajian menunjukkan bahawa keputusan yang diambil oleh jawatankuasa pemilihan menjejaskan peluang kelompok sasaran, iaitu golongan yang berpendapatan rendah.

Strategi geopolitik juga telah digunakan untuk meneliti impak Pembangunan Negeri Pulau Pinang yang menekan perspektif kependudukan dan geopolitik di ADUN Seberang Jaya dan Telok Bahang (USM, 1988). Mereka mengkaji corak taburan kependudukan yang mempengaruhi aliran pengundi dan sokongan dari masa ke semasa. Adalah penting diwujudkan satu sistem kawalan dan pengesanan maklumat perubahan penduduk, dan arah aliran pengundi di sesuatu kawasan. Mohd Razali (1986, 1992 & 2001) menyatakan bahawa politik perumahan adalah penting dalam menentukan sokongan terhadap sesuatu parti politik. Penglibatan dan sokongan seseorang terhadap sesebuah parti politik berdasarkan kepada peluang memiliki rumah dan sokongan terhadap pemimpin atau parti politik akan

terjejas jika penyokong-penyokong parti diketepikan. Menurut beliau lagi masalah utama yang wujud dalam pengagihan unit rumah awam adalah campur tangan politik dan keadaan ini menyebabkan sebahagian besar golongan berpendapatan rendah tidak berpeluang memilikinya.

Robia (1996) dalam kajian pembedaran dan hubungannya dengan politik kaum, mendapati bahawa pembangunan projek-projek perumahan kos sederhana dan mewah telah menyebabkan hanya segelintir sahaja kaum Melayu yang mampu membelinya dan secara tidak langsung menambah jumlah penduduk bukan Melayu (pengundi) di kawasan Parlimen Titiwangsa. Kajian dari aspek pembedaran dan pembangunan perumahan dan dampaknya terhadap sosio-ekonomi dan politik penduduk telah banyak dilakukan. Antaranya Chuan (1997) dalam kajian beliau di Kawasan Parlimen Alor Setar mendapati bahawa pertambahan pembinaan perumahan telah menambah jumlah pengundi dan mempengaruhi majoriti kemenangan sesebuah parti khususnya Parti Barisan Nasional (BN). Sebaliknya menurut (Jayanthi S, 1998) kekalahan BN di Teluk Intan (Perak) pada pilihan raya umum 1995 telah dikaitkan dengan kegagalan pihak kerajaan menyediakan perumahan golongan berpendapatan rendah serta peluang perniagaan. Menurut beliau lagi kemarahan dan untuk memberi pengajaran kepada pihak berwajib telah menyebabkan pengundi India di Sentul mengundi parti pembangkang. Nurizan (1998) mendapati terdapat beberapa perancangan perumahan negara yang bermotifkan politik untuk memancing undi. Dalam program tersebut, pelaksanaan program perumahan 1968 diberi penekanan kepada pemilikan rumah bagi etnik Melayu untuk membuka ruang kepada pengukuhan geopolitik Melayu dalam pilihan raya umum 1969.

Mohd Fuad (1998) mendapati kebanyakan kaum Melayu tidak mampu membeli rumah yang dibina kerana harga pasaran yang terlalu tinggi dan bentuk perumahan yang kurang diminati. Projek perumahan kos rendah dan sederhana tidak banyak dibina dan amat tidak diminati oleh pemaju. Kebanyakan rumah dan kondominium di Wilayah Persekutuan berharga antara RM150,000.00 – 500,000.00 sebuah, oleh itu hanya segelintir kaum Melayu yang mampu memilikinya berbanding dengan kaum lain. Ini bermakna pertambahan unit rumah yang dibina tidak menunjukkan pertambahan unit yang dimiliki oleh kaum Melayu dan ini perlu diberi perhatian. Kesan dari pola ini komposisi kaum di sesuatu kawasan perumahan akan berubah dan dalam jangka masa panjang majoriti sesuatu kaum di sesebuah kawasan Parlimen atau Dewan Undangan Negeri juga turut berubah. Lantas ia akan mempengaruhi fahaman politik dan corak geografi pilihan raya dan akan menggugat kekuatan politik bangsa Melayu masa hadapan jika pembangunan perumahan dibiarkan tumbuh dan kurang dikawal, tambahan lagi pada masa kini ianya mula menular ke luar bandar.

Mohd Fuad (1999) menjelaskan kekuatan geopolitik Melayu terletak kepada perpaduan dan keteguhan bangsa Melayu dengan memperbanyakkan pembinaan rumah kos rendah dan sederhana yang mampu dimiliki orang Melayu serta memantau atau memperlahankan pembukaan bandar baru. Mohd Fuad (1999) dalam kajian 'Pembangunan perumahan: hak milik dan dampak geopolitik kaum di kawasan parlimen Sungai Petani, Kedah' mendapati pembangunan perumahan di kawasan tersebut telah mengubah komposisi dan mempengaruhi geopolitik kaum dengan meningkatnya bilangan pemilih baru. Komposisi ini bergantung kepada jumlah unit rumah yang dimiliki mengikut kaum selaras dengan kemampuan mereka. Perubahan komposisi kaum secara tidak langsung akan menyebabkan kuasa politik dipengaruhi oleh kaum yang mendominasi sesebuah taman atau bandar baru. Mohd Fuad & Rusnah (2005; 2007) dalam kajian 'Pembangunan Perumahan di Kawasan Dewan Undangan Negeri (DUN) Ampangan' mendapati pembinaan kawasan perumahan antara lain akan mengubah landskap budaya, taburan dan komposisi penduduk, struktur dan ekonomi bandar-luarbandar. Fenomena tersebut memberi kesan terhadap kelas sosial, hakmilik antara kaum dan fahaman politik. Dapatan kajian tersebut juga mendapati bahawa pertambahan unit perumahan pelbagai kategori yang dibina selaras dengan peningkatan hak milik kaum Melayu serta mempunyai hubungan dengan tahap sosio ekonomi mereka. Pertambahan unit rumah telah menambah majoriti Melayu dan mereka adalah penyokong kuat UMNO (BN). Sebaliknya sekiranya pembangunan tidak dikawal, ianya akan menafikan hak milik sesuatu kaum dan mengubah komposisi dan fahaman politik penduduk setempat. Kesimpulannya pembangunan di kawasan DUN Ampangan telah berjaya membina rumah yang mampu dibeli oleh kaum Melayu lantas menambah kelestarian kuasa politik bangsa.

Norlia (2007) dalam kajian 'Pembangunan Perumahan dan Ruang Niaga: Hak Milik dan Impak Geopolitik terhadap Kaum Bumiputera' mendapati majoriti hak milik rumah dan ruang niaga di Kuala Nerang, Kedah masih dimiliki oleh orang Melayu seterusnya dapat memastikan kekuatan geopolitik

Melayu secara berterusan. Mohd Haniff (2008) mendapati perkembangan perumahan dan pertumbuhan penduduk telah mempengaruhi politik tempatan di Kuala Terengganu. Pembangunan perumahan di kawasan kajian juga banyak dipengaruhi dasar yang dibentuk Kerajaan Negeri yang menjurus kepada kesejahteraan rakyat terutamanya golongan berpendapatan rendah dan ini menunjukkan bahawa politik dapat mempengaruhi perkembangan sektor perumahan di kawasan kajian.

Bagi kajian dari sudut geoekonomi (hakmilik dan kuasa beli) dan geososial pula, Kamal (1976) dalam seminar bertajuk "*Socio-economic consideration in the planning, design and implementation of human settlements and housing for the low income groups in Malaysia*" mendapati bahawa jika satu analisis kewangan dilakukan terhadap program perumahan awam kos rendah (PAKR), maka program di bawah pemaju swasta dijangka akan lebih menguntungkan berbanding dengan yang disediakan oleh sektor awam. Beliau berpendapat bahawa untuk mengurangkan jurang permintaan dan penawaran, penglibatan sektor swasta adalah perlu. Oleh itu, beliau mencadangkan supaya penggunaan insentif cukai dan penggunaan bahan binaan tempatan diberi untuk menggalakkan pertanyaan pemaju swasta dalam pembinaan PAKR.

Sen (1979) telah mengkaji penempatan semula setinggan di Kuala Lumpur. Beliau mendapati bahawa 30 peratus daripada setinggan tidak mampu untuk memiliki PAKR yang disediakan oleh Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL). Ini berdasarkan pendapatan bulanan penduduk setinggan, yang mana 30 peratus daripada mereka mendapat pendapatan bulanan yang kurang daripada RM100.00 sebulan, sementara 20 peratus pula mendapat pendapatan bulanan antara RM101.00 hingga RM150.00 sebulan. Beliau mencadangkan agar program dan dasar berkenaan dengan masalah setinggan dimasukkan dalam perancangan ekonomi negara.

Kajian Sulong (1984) menumpukan terhadap perumahan awam kos rendah di Terengganu. Hasil kajian merumuskan bahawa adalah penting kerajaan memberikan perhatian yang serius terhadap pembangunan sektor perumahan yang teratur dan terancang kerana keperluan dan permintaan terhadap rumah awam kian meningkat hasil daripada perubahan paras penerimaan masyarakat terhadap rumah awam serta proses pembangunan sosio-ekonomi yang dijangkakan pesat. Selain itu, beliau mendapati banyak kelemahan dalam reka bentuk rumah awam. Perancangan fizikal juga adalah penting dan perlu diperbaiki dengan memberi perhatian yang lebih kepada faktor alam sekitar dalam pembangunan perumahan awam kerana keindahan dan kebersihan alam sekitar merupakan aspek yang diperlukan oleh penghuni.

Sanusi (1985) pula menumpukan kajian terhadap masalah perumahan dan hubungannya dengan komposisi etnik di bandar. Beliau mencadangkan supaya matlamat dasar perumahan negara mestilah bertujuan untuk menyusun semula masyarakat bandar supaya penduduknya benar-benar mencerminkan komposisi etnik rakyat Malaysia. Pembangunan kawasan perumahan yang didiami oleh penduduk daripada pelbagai keturunan merupakan langkah bijak bagi mengurangkan punca konflik dalam kalangan rakyat supaya terjalin persefahaman dan kerjasama dalam kalangan mereka. Di samping itu, beliau menegaskan supaya diperbanyakkan pembinaan rumah yang berasaskan kepada keperluan dan kemampuan rakyat dan bukannya untuk keuntungan semata-mata.

Zulkipli (1990) menumpukan kajiannya di Bandar Maharani, Muar untuk membuktikan sejauh mana kebenaran dakwaan yang mengatakan pengagihan perumahan awam kos rendah adalah tidak adil. Hasil yang didapati membuktikan memang terdapat tanda yang menunjukkan berlakunya pembahagian rumah yang tidak mengikut garis panduan. Goh (1991) melihat isu perumahan dari segi kemampuan penduduk untuk memiliki dan mendapatkan rumah yang bersesuaian dengan kemampuan atau pendapatan mereka (*affordable housing*). Walaupun isu tentang rumah yang mampu dimiliki ini melibatkan semua kumpulan pendapatan, namun situasi ini lebih kritikal terhadap kumpulan penduduk miskin dan kumpulan berpendapatan pertengahan rendah (*lower-middle income groups*), yang memperolehi pendapatan kurang daripada RM1,500.00 sebulan. Beliau mendapati secara keseluruhannya, terdapat kekurangan dalam strategi yang dirangka untuk melengkapkan matlamat dasar perumahan negara yang ingin dicapai.

Hong (1991) dalam kertas kerja yang bertajuk "*The role of the building industry in the realization of the goal of affordable housing*" telah merumuskan beberapa perkara yang perlu dilakukan untuk menyediakan rumah yang mampu dimiliki oleh rakyat. Antaranya ialah penawaran terhadap rumah yang mampu dimiliki (*affordable housing*) akan mengalami kesan perubahan yang besar dengan menggabungkan aspek seperti keperluan bahan pembinaan yang mencukupi, teknik pembinaan yang

baik, dasar sektor awam yang mencukupi serta peraturan dan penglibatan yang besar dari pengusaha swasta.

Mohd Shukri (1991) telah menjalankan kajian tentang pencapaian dan masalah yang dihadapi dalam Program Khas Perumahan Kos Rendah (PKPKR). Beliau mendapati penawaran rumah masih tidak dapat mengimbangi permintaan. Sementara harga rumah masih terletak pada paras harga yang mencerminkan pengaruh spekulatif. Beliau juga mendapati pemilik rumah melalui PKPKR sebahagian besarnya terdiri daripada mereka yang berpendapatan melebihi RM750.00 sewaktu membeli rumah. Keadaan ini berpunca daripada pemaju swasta yang ingin mengaut keuntungan dengan cepat.

Yap (1992) telah menjalankan kajian mengenai kemajuan, masalah dan strategi penyelesaian PAKR di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (WPKL). Dari segi kemajuan beliau mendapati bahawa bekalan perumahan awam masih tidak mencukupi untuk memenuhi keperluan perumahan penduduk WPKL. Walaupun sektor swasta diberi tanggungjawab yang lebih dalam program perumahan awam di WPKL, namun pencapaian DBKL adalah lebih baik berbanding dengan sektor swasta. Antara masalah yang dihadapi oleh DBKL, pemaju swasta dan orang ramai termasuklah penempatan semula setinggan, masalah pemilihan tapak perumahan, masalah pinjaman kewangan dan margin keuntungan yang rendah.

Ani (2000) dalam kajian pembangunan perumahan dalam tanah rezab Melayu di Kuala Lumpur mendapati berlaku transformasi pembangunan perumahan di kawasan tersebut kerana pemilik rumah tersebut mempunyai inovasi untuk memodenkan rumah mereka serta membangunkan lagi kemudahan sosial dan perparitan dengan lebih baik. Muhd Fadil (2002) dalam kajian peningkatan kesejahteraan sosial melalui perumahan mendapati pembangunan perumahan didominasi oleh Kerajaan iaitu Kerajaan membentuk dasar, pelaksanaan dibantu sektor swasta untuk membekalkan rumah kos rendah. Prestasi pembangunan meningkat dari semasa ke semasa namun terdapat masalah tanah, peruntukan kewangan dan subsidi dan pengagihan rumah murah bagi rakyat. Bagi persepsi penerima rumah mengenai kesejahteraan sosial mereka berkaitan dengan keadaan fizikal, sosial dan keselesaan iaitu keadaan perumahan dan persekitaran dunia sosial, kepemimpinan dan penyertaan masyarakat yang tercermin dalam berbagai kegiatan masyarakat; persepsi terhadap dasar perumahan, saluran dan bantuan perumahan, program dan bantuan perumahan, pelaksanaan dan penerimaan pembangunan rumah, keselesaan penghuni dan penyesuaian adalah baik. Baharuddin (2007) dalam kajian beliau mengenai pengimplimentasian PPR di Semenanjung Malaysia mendapati rakyat miskin dan golongan berpendapatan rendah berpuashati dengan keadaan rumah dan persekitaran sosial di kawasan perumahan PPR dan mereka bercadang untuk membeli rumah PPR yang mereka duduki tersebut. Menurut beliau lagi, Kerajaan Negeri berpuashati dengan penyerahan penyelenggaraan rumah PPR kepada Kerajaan Persekutuan kerana beban masalah perumahan tersebut dilakukan Kerajaan Persekutuan. Ini kerana Kerajaan Negeri dan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) kurang mampu untuk menyelenggara PPR tersebut. Namun demikian, ramai penghuni PPR tidak mampu memiliki rumah PPR tersebut kerana mereka berpendapatan rendah dan perbelanjaan/kos sara hidup yang semakin meningkat.

Kawasan kajian

Dalam kajian ini, kawasan kajian yang dipilih ialah di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur ialah ibu negara dan bandar terbesar di Malaysia. Ia meliputi tanah seluas 244 km persegi (94 batu²), diduduki 1.63 juta orang mengikut unjuran banci tahun 2010 (Lihat Rajah 1 dan 2). Daripada jumlah tersebut, 44.4 peratus adalah kaum Melayu, 43.2 peratus Cina, 11.1 peratus India dan 1.4 peratus kaum-kaum lain (Shaari Abdul Rahman 2000). Dari segi kumpulan pekerjaan di Kuala Lumpur, 18.7 peratus bekerja dalam sektor perkhidmatan, pekerja kedai dan jurujual; masing-masing 14.8 peratus bekerja dalam bidang penggubal undang-undang, pegawai kanan dan pengurus serta pekerja perkeranian; 12.4 peratus juruteknik dan profesional bersekutu; 10.9 peratus pekerjaan asas; 9.9 peratus profesional; dan 7.3 peratus bekerja sebagai operator loji dan mesin serta pemasangan (Jabatan Perangkaan Malaysia 2004). Sehingga Jun 2011, terdapat 746,595 pemilih (pengundi) berdaftar di Kuala Lumpur yang telah disahkan oleh Suruhanjaya Pilihan Raya (SPR). Dari segi unit kediaman/perumahan yang sedia ada (2005) di Kuala Lumpur, secara

keseluruhannya terdapat 676,163 unit kediaman dengan 188,610 unit (28 peratus) rumah kos rendah, 158,307 unit (23 peratus) rumah kos sederhana, 288,817 unit (43 peratus) rumah kos tinggi dan 40,429 unit (6 peratus) perumahan sementara. Kuala Lumpur tergolong dalam sebuah kawasan metropolitan besar yang turut meliputi sebahagian besar negeri Selangor, iaitu Lembah Klang, sebuah kelompok bandar yang diduduki 7.2 juta orang, dan juga kawasan metropolitan yang paling pesat membangun di negara dari segi bilangan penduduk dan ekonomi. Bandar raya ini juga merupakan pusat kebudayaan dan ekonomi Malaysia kerana kedudukannya selaku ibu negara dan bandar raya primat. Kuala Lumpur ditarafkan sebagai bandaraya dunia alfa, dan juga satu-satunya bandar raya global di Malaysia, menurut Globalization and World Cities Study Group and Network (GaWC).

(Rajah 1.)



(Rajah 2.)



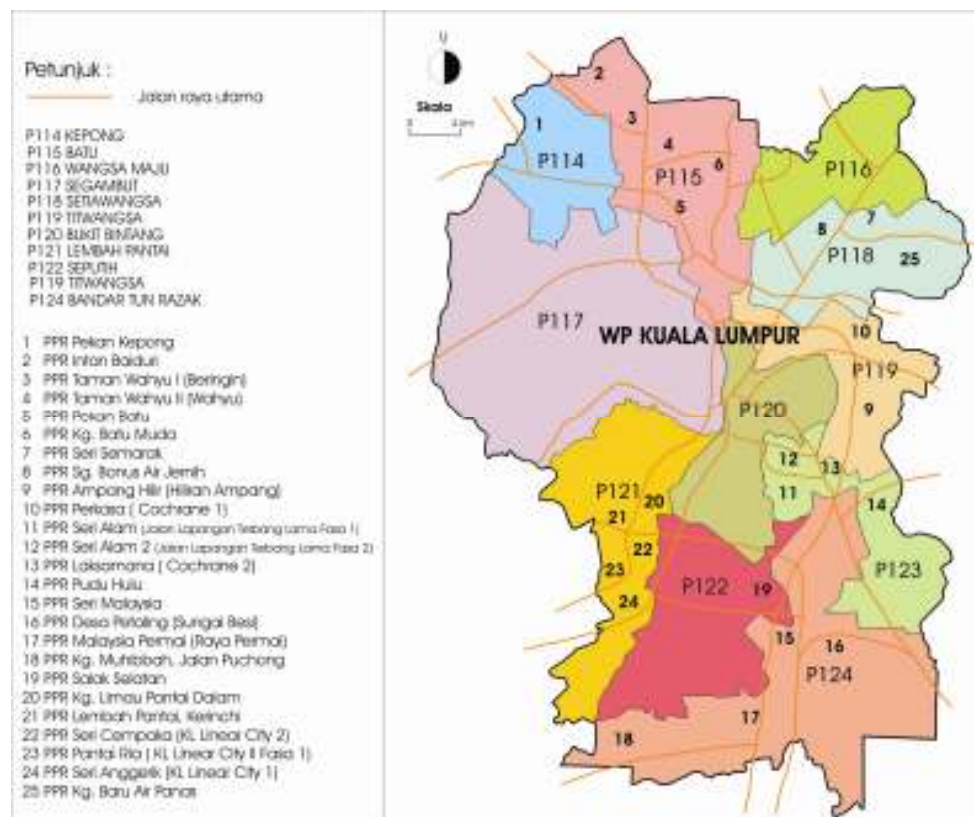
Sumber: Aplikasi Sistem Maklumat Geografi Wilayah Lembah Klang, Kementerian Wilayah Persekutuan dan Kesejahteraan Bandar, Putrajaya 2012

Rajah 1 dan 2. Peta AGISwlk kawasan-kawasan perumahan utama di Kuala Lumpur

Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur ialah salah satu daripada tiga buah Wilayah Persekutuan Malaysia, dan juga sebuah enklaf dalam negeri Selangor, di pantai barat tengah Semenanjung Malaysia. Geografi Kuala Lumpur dicirikan oleh lembah besar yang dikenali sebagai Lembah Klang yang bersempadan dengan Banjaran Titiwangsa di timur, beberapa banjaran kecil di utara dan selatan, dan Selat Melaka di barat. Kuala Lumpur memetik namanya daripada kuala yang menemukan Sungai Klang dan Sungai Gombak di tengah-tengah ibu kota itu. Kuala Lumpur yang terletak di tengah-tengah negeri Selangor, pernah tertakluk di bawah pemerintahan kerajaan negeri Selangor, sehingga dipisahkan pada tahun 1974 untuk menjadi Wilayah Persekutuan pertama yang ditadbir secara terus oleh Kerajaan Persekutuan Malaysia. Lokasinya di pantai barat Semenanjung Malaysia yang lebih luas tanah ratanya berbanding pantai timur, menyumbang kepada pembangunan yang lebih pesat berbanding bandar-bandar lain di Malaysia.

Pentadbiran bandar raya Kuala Lumpur meliputi kawasan seluas 243.65 km persegi (94.07 batu²), dengan ketinggian tanah purata 21.95 m (72.0 ka). Tugas pentadbiran bandar raya dipikul oleh Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL), sebuah agensi di bawah Kementerian Wilayah Persekutuan Malaysia. DBKL bertanggungjawab terhadap kesihatan dan kebersihan awam, pelupusan dan pengurusan sampah dan bahan buangan, perancangan bandar, perlindungan alam sekitar dan kawalan pembinaan, pembangunan sosial dan ekonomi dan penyelenggaraan prasarana bandar secara amnya. Kuala Lumpur adalah kawasan kediaman kepada 1.6 juta penduduk (2005) dan ia dijangka bertambah kepada 2.2 juta menjelang tahun 2020. Dengan penyediaan rumah sebanyak 464,996, sektor

perumahan dijangka akan berkembang pesat dan menyumbang kepada 'urban footprint' Kuala Lumpur. Kediaman adalah keperluan asas manusia selain makanan, air dan udara. Oleh itu, setiap bandar perlu memastikan setiap keluarga mempunyai tempat tinggal yang selamat, selesa dan sihat. Dengan ini keseluruhan tanah kediaman di Kuala Lumpur menjadi 7,423.84 hektar iaitu lebih kurang 30.65% daripada keluasan Bandar Raya Kuala Lumpur. Sehingga tahun 2005, terdapat 676,163 unit rumah di Kuala Lumpur dengan 188,610 unit rumah Kos Rendah & Sederhana Rendah dan Sederhana Medium; 158,307 unit rumah Kos Sederhana Sederhana; 288,817 unit rumah kos tinggi; dan 40,429 unit perumahan sementara. Dari segi klasifikasi pemilikan rumah di Kuala Lumpur, harga bagi Perumahan Mampu Milik ialah RM 42,001 – RM 74,999, Perumahan Kos Sederhana RM 75,000 – RM250,000 dan Perumahan Kos Tinggi lebih daripada RM 250,000 (DBKL 2008). Rumah mampu milik dan perumahan kos sederhana yang berkualiti amat diperlukan di dalam bandar. Ia secara tidak langsung dapat meningkatkan kualiti kehidupan masyarakat dan menjadikan Kuala Lumpur bandar yang berdaya huni (liveable). Perumahan berkualiti memberi kesan kepada penyediaan kemudahan masyarakat yang berkualiti, persekitaran yang selamat, bersih dan alam bina yang menarik. Ia dapat memberi nilai tambah kepada sesebuah kawasan dan menarik masuk peluang-peluang pekerjaan. 44% daripada penduduk Kuala Lumpur terdiri dari golongan kumpulan pertengahan dengan purata pendapatan di antara RM1,500 hingga RM3,500. Ia merupakan kumpulan umur utama di bandar dan keperluan mereka perlu diutamakan.



Sumber: Diubahsui daripada Peta AGISwlk Kawasan-Kawasan Perumahan Utama Di Kuala Lumpur, Kementerian Wilayah Persekutuan dan Kesejahteraan Bandar, Putrajaya 2012

Rajah 3. Peta kedudukan perumahan PPR (Program Perumahan Rakyat) mengikut kawasan parlimen di Kuala Lumpur

Secara mikronya, kesemua 25 buah PPR dipilih untuk pengumpulan data di lapangan merangkumi keseluruhan lokasi kawasan di Kuala Lumpur iaitu PPR Pekan Kepong, PPR Intan Baiduri, PPR Taman Wahyu I (Beringin), PPR Taman Wahyu II (Wahyu), PPR Pekan Batu, PPR Kg. Batu Muda, PPR Seri Semarak, PPR Sungai Bonus Air Jernih, PPR Ampang Hilir (Hiliran Ampang), PPR Perkasa (Cochrane 1), PPR Jalan Lapangan Terbang Lama Fasa I (Seri Alam), PPR Jalan Lapangan Terbang

Lama Fasa II (Seri Alam 2), PPR Laksamana (Cochrane 2), PPR Pudu Hulu, PPR Seri Malaysia, PPR Desa Petaling (Sungai Besi), PPR Malaysia Permai (Raya Permai), PPR Kg. Muhibbah Jalan Puchong, PPR Salak Selatan, PPR Kampung Limau Pantai Dalam, PPR Lembah Pantai Kerinchi, PPR Seri Cempaka (KL Linear City II Fasa II), PPR Pantai Ria (KL Linear City II Fasa I), PPR Seri Anggerik (KL Linear City 1) dan PPR Kg. Baru Air Panas (Rujuk Peta 3).

Metodologi kajian

Sumber data kajian diperolehi melalui dua sumber utama iaitu sumber primer dan sekunder. Data primer diperolehi melalui kaedah temubual serta perolehan data statistik perumahan daripada pihak Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT), Kementerian Wilayah Persekutuan dan Kesejahteraan Bandar (KWPKB), Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) dan Perpustakaan Kuala Lumpur. Kaedah kepustakaan dan rujukan atas talian internet telah digunakan untuk mendapatkan data sekunder yang berkaitan data-data pembangunan kawasan kajian dan persepsi pihak yang berkenaan terhadap polisi perumahan negara. Dalam kajian ini, maklumat-maklumat sekunder diperolehi dari penyelidikan di perpustakaan (data, laporan, kertas kerja, artikel, buku prosiding, buku rujukan ilmiah, akhbar, jurnal, monograf dll); akhbar-akhbar tempatan; dan agensi-agensi yang berkaitan dengan perumahan.

Dasar, pembangunan dan pemilikan rumah Program Perumahan Rakyat (PPR)

Banci tahun 2000 menunjukkan terdapat lebih kurang 5569.2 ribu tempat kediaman dengan 5547.0 unit perumahan, baki 0.4 peratus terdiri daripada tempat kediaman beramai-ramai seperti hotel, asrama, hospital dan sebagainya (Jabatan Perangkaan Malaysia 2000). Di Kuala Lumpur, terdapat 297,889 unit perumahan (307,293 isi rumah) dengan 1,279,825 penduduk (Shaari(b), 2000). Perumahan adalah satu masalah penting negara yang melibatkan banyak perkara sosial, ekonomi dan politik. Terdapat banyak masalah yang berkaitan mengenai perumahan yang menyebabkan kajian mengenainya adalah penting dan usaha untuk mengatasinya sama ada oleh swasta dan kerajaan haruslah dijadikan sebagai satu agenda yang terpenting. Masalah perumahan yang dihadapi kesan daripada proses urbanisasi memaksa negara membangun jalan bagi menangani masalah yang semakin meruncing. Antara usaha yang dijalankan kerajaan ialah membentuk dasar-dasar awam, khususnya dasar perumahan yang memberi tumpuan kepada kaedah meningkatkan pengeluaran perumahan bagi menyelesaikan masalah perumahan. Pada masa yang sama, perbincangan tentang dasar perumahan sejak akhir-akhir ini didominasi oleh kritikan terhadap perubahan dasar yang mengarah kepada strategi meningkatkan pemaju swasta dalam pemajuan perumahan kos rendah. Penyediaan perumahan kos rendah melalui penglibatan pemaju swasta bermula tahun 1980an. Penglibatan pemaju swasta dalam pemajuan perumahan kos rendah dikukuhkan melalui pendekatan pemudahcara.

Pelaksanaan pendekatan pemudah cara adalah didorong oleh kegagalan pendekatan lalu seperti program perumahan awam dan program pertapakan dan perkhidmatan dalam memenuhi keperluan golongan berpendapatan rendah. Namun yang menimbulkan perdebatan hangat ialah pelaksanaan pendekatan pemudah cara didakwa terlalu memberi tumpuan kepada meningkatkan penglibatan pemaju swasta dan mengabaikan peranan sektor tidak formal, komuniti dan badan koperasi yang sebelum ini berperanan penting dalam menyediakan perumahan untuk golongan berpendapatan rendah. Pendekatan pemudah cara juga didakwa mengabaikan matlamat keadilan dan kelangsungan.

Dalam Dasar Perumahan iaitu Keperluan Rumah Rancangan Malaysia ke-9 (2006-2010) menyatakan:

- Rumah sebagai keperluan asas sosial dan kerajaan mesti menyediakan rumah yang berkualiti, cukup dan mampu beli bagi semua golongan rakyat/pendapatan
- Kerajaan terus membina rumah kos rendah dibawah program Perumahan Rakyat dan Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB) akan mengambil alih dan membina 29,000 rumah kos rendah dan sederhana rendah dan juga membaikpulih 11,000 unit rumah.
- Penglibatan sektor swasta membina rumah murah

- Pendaftaran dan sistem pengagihan untuk rumah kos rendah dipastikan mencapai kumpulan sasaran yang benar-benar memerlukan
- 2001-2005 – 844,043 unit rumah telah siap dibina, 77.6 peratus daripadanya dibina oleh syarikat swasta dan selebihnya oleh sektor awam
- Program Perumahan Mampu Milik, Program Perumahan Mesra Rakyat dan perumahan bagi pegawai tentera.
- 200,513 unit rumah kos rendah telah siap dibina atau 86.4 peratus daripada sasaran dengan 103,219 unit (51.5 peratus) dibina oleh sektor awam
- Setiap pembangunan perumahan yang pelbagai 30 peratus diwajibkan membina rumah kos rendah bagi sektor swasta
- Rumah Kos Sederhana: Sasaran 110,700, siap 252,121 (227.8 peratus)
- Rumah Kos tinggi (mahal) – sasaran 125,000, siap 297,483 (238.0 peratus) (Malaysia, 2006)

Oleh itu boleh dirumuskan bahawa masalah perumahan di Malaysia adalah lebih kepada masalah akses perumahan golongan berpendapatan rendah. Masalah dilihat segi kekurangan perumahan kos rendah yang ditawarkan di pasaran akibat ketidakupayaan atau keengganan pihak awam dan swasta membina rumah jenis itu dan masalah miskin dan golongan berpendapatan rendah yang tidak berkemampuan untuk membeli atau menyewa rumah. Kedua-dua masalah tersebut menyebabkan wujudnya penempatan setinggan khususnya di bandar-bandar utama dan penempatan sesak. Satu daripada usaha Kerajaan Malaysia mengatasi masalah perumahan ialah membentuk dasar perumahan.

Penyediaan rumah PPR sebagai salah satu teras Dasar Perumahan Negara (DRN) dapat diterjemahkan melalui teras 1 DRN iaitu penyediaan perumahan yang mencukupi mengikut keperluan khusus golongan yang memerlukannya. Rumah merupakan keperluan asas dan selaras dengan “shelter for all”, Kerajaan komited dalam memastikan bahawa semua rakyat mampu memiliki atau menyewa rumah. Walau bagaimanapun, keperluan perumahan untuk golongan yang berpendapatan rendah, iaitu golongan yang mempunyai pendapatan isi rumah kurang daripada RM2,500 sebulan masih belum mencukupi. Oleh itu, Kerajaan dan pihak swasta perlu meneruskan usaha penyediaan Perumahan Rakyat Mampu Milik (PRMM) untuk disewa atau dibeli oleh semua golongan rakyat, termasuk orang kelainan upaya (OKU), warga emas serta ibu tunggal. Pelaksanaan rumah-rumah kos sederhana oleh pihak swasta juga digalakkan bagi memenuhi keperluan golongan berpendapatan sederhana, iaitu golongan yang mempunyai pendapatan isi rumah antara RM2,500 hingga RM3,999 sebulan. Tiga pernyataan dasar ini adalah seperti berikut:

- 1) Peningkatan peranan agensi-agensi Kerajaan di peringkat negeri selain daripada Kerajaan Persekutuan dan pihak swasta dalam meneruskan usaha penyediaan PRMM untuk disewa atau dimiliki;
- 2) Penyediaan perumahan untuk semua golongan rakyat terutamanya rumah kos rendah bagi golongan berpendapatan rendah dan menggalakkan penyediaan rumah kos sederhana untuk golongan berpendapatan sederhana; dan
- 3) Kerajaan Negeri diberi fleksibiliti dalam penentuan kuota Rumah Kos Rendah (RKR) yang perlu dibina dalam projek pemajuan bercampur mengikut kesesuaian lokasi dan permintaan (KPKT, 2011).

Lanjutan daripada itu, kajian ini melihat impak Program Perumahan Rakyat (PPR) di Kuala Lumpur kepada geopolitik, geoekonomi dan geososial. Program Perumahan Rakyat (PPR) adalah satu program Kerajaan untuk menempatkan semua setinggan dan memenuhi keperluan tempat kediaman bagi golongan berpendapatan rendah. Jabatan Perumahan Negara (JPN), Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan adalah agensi pelaksana bagi projek-projek PPR di seluruh negara. Tujuan PPR ini diperkenalkan adalah untuk mencapai matlamat setinggan sifar pada tahun 2000. Program ini dimulakan bertujuan untuk menempatkan setinggan-setinggan yang terlibat dengan projek-projek pembangunan kerajaan di sekitar Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (WPKL) dan Lembah Kelang dalam Negeri Selangor. Pada tahun 1996, beberapa PPR diperkenalkan dengan peruntukan sebanyak RM 224.68 juta. Setakat tahun 1998, sebanyak tujuh projek PPR telah siap dibina dengan jumlah 5297 unit unit kediaman (Kamarul Afizi et al 2008). PPR dipertingkatkan dalam Rancangan Malaysia ke-7 berikutan dengan keputusan Majlis Tindakan Ekonomi Negara (MTEN) pada bulan Disember 1998 untuk dilaksanakan dengan serta merta bertujuan untuk menjana pertumbuhan ekonomi menerusi aktiviti sektor pembinaan khususnya dalam pembangunan rumah kos rendah dan mengadakan kemudahan perumahan untuk disewa kepada setinggan sebagai meneruskan usaha

penyelesaian masalah setinggan dan perumahan di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dan lain-lain bandar-bandar utama ke arah pencapaian matlamat setinggan sifar menjelang tahun 2005.

Agensi pelaksanaan bagi PPR ini ialah Jabatan Perumahan Negara (JPN). Kos pembinaan ditanggung oleh Kerajaan Persekutuan namun tanah hendaklah disediakan oleh Kerajaan Negeri. Pada peringkat awal perancangan, tapak yang disediakan hendaklah tapak yang sedia untuk dimajukan. JPN bertanggungjawab sepenuhnya ke atas projek PPR termasuk perancangan awal, perlantikan juru perunding, pengurusan tender dan lain-lain. Pelaksanaan program ini adalah secara 'fast-track' dengan beberapa kelonggaran peraturan diberikan untuk mempercepatkan siap projek. Di bawah program PPR Disewa, sebanyak 75 projek yang mengandungi 70,199 unit telah dirancang untuk disiapkan. Daripada jumlah tersebut, sebanyak 24 projek (32,762 unit) dibina di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dan 51 projek lagi (37,437 unit) dibina di negeri-negeri yang lain. Sehingga tahun 2007, sebanyak 49 projek yang mengandungi 52,716 unit telahpun siap dibina manakala 26 projek lagi yang mengandungi sebanyak 17,483 unit sedang dalam pelbagai peringkat pembinaan dan dijangka siap secara berperingkat di antara tahun 2008 hingga 2010. Dalam tahun 2007 sahaja, sebanyak 19 projek PPR Disewa yang mengandungi 24,343 unit telah siap dibina (<http://www.kpkt.gov.my>).

Kerajaan turut melaksanakan PPR Dimiliki yang bertujuan untuk membolehkan golongan yang berpendapatan rendah berpeluang untuk memiliki rumah sendiri. Buat masa ini program ini hanya dilaksanakan di negeri Pahang. Rumah-rumah PPR Dimiliki dijual pada harga RM35,000.00 seunit. Di bawah program PPR Dimiliki, sebanyak 25 projek yang mengandungi 3,552 unit telah dirancang untuk disiapkan. Sehingga tahun 2007, sebanyak 16 projek yang mengandungi 2,568 unit telahpun siap dibina manakala 9 projek lagi yang mengandungi sebanyak 984 unit sedang dalam pelbagai peringkat pembinaan dan dijangka siap secara berperingkat pada tahun 2008. Dalam tahun 2007 sahaja, sebanyak 7 projek PPR Dimiliki yang mengandungi 1,000 unit telah siap dibina (<http://www.kpkt.gov.my>). JPN telah diberi tanggungjawab bersama-sama dengan pihak Kerajaan Negeri dan Pihak Berkuasa Tempatan untuk menyelaras penempatan semula setinggan di seluruh negara. Langkah-langkah yang telah diambil adalah seperti mengenalpasti isu dan masalah sebenar setinggan di seluruh Malaysia, meneliti dasar, strategi, garis panduan yang sedia ada secara terperinci dan lain-lain untuk merangka cadangan yang lebih berkesan bagi menangani masalah setinggan.

Pada Februari 2002, Jemaah Menteri telah bersetuju dengan cadangan perubahan dasar dan strategi pelaksanaan program perumahan kos rendah di mana Projek Awam Kos Rendah (PAKR) yang dahulunya merupakan projek-projek negeri yang dibiayai melalui pinjaman daripada Kerajaan Persekutuan tetapi dilaksanakan oleh JPN, telah menjadi projek-projek Persekutuan dengan nama Program Perumahan Rakyat (PPR) Dimiliki. Jemaah Menteri juga bersetuju supaya PPR Bersepadu diteruskan pelaksanaannya dengan nama PPR Disewa. Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB) telah diberi tanggungjawab melaksanakan PPR Dimiliki melainkan 25 projek PPR Dimiliki di Negeri Pahang yang sedang dilaksanakan oleh JPN. Projek PPR Disewa akan terus dilaksanakan oleh JPN. Bilangan unit disasarkan untuk dibina di bawah PPR Dimiliki ialah 40,000 unit dan PPR Disewa 50,000 unit. Program pembinaan rumah di bawah PPR Disewa adalah bertujuan untuk disewakan kepada setinggan dan akan diperluaskan kepada golongan berpendapatan rendah yang lain apabila matlamat setinggan sifar tercapai (<http://www.kpkt.gov.my>).

Semua rumah yang dibina di bawah kedua-dua program PPR Dimiliki dan PPR Disewa wajib menggunakan spesifikasi perancangan dan rekabentuk perumahan kos rendah yang ditetapkan dalam Standard Perumahan Kebangsaan Bagi Perumahan Kos Rendah Satu dan Dua Tingkat (CIS 1) dan Standard Perumahan Kebangsaan Bagi Perumahan Kos Rendah Rumah Pangsa (CIS 2). Kejayaan program ini akan menjamin bahawa golongan berpendapatan rendah mendapat perhatian Kerajaan dan bantuan sewajarnya melalui program perumahan rakyat yang mencukupi, selesa, termampu dan selamat ke arah menikmati kualiti hidup yang lebih tinggi. Justeru, kajian ini akan menyingkap hubungkait antara peranan pembangunan dan polisi perumahan negara dengan kesejahteraan sosial dan impak geopolitik di Kuala Lumpur.

Hasil kajian dan perbincangan

Sistem pemerintahan '*divide and rule*' yang diamalkan oleh pihak British telah mencorakkan taburan penduduk kepada dua bahagian iaitu di bandar yang didominasi kaum Cina; dan di kawasan luar

bandar yang majoritinya dihuni oleh kaum Melayu. Dari segi sektoral pula, sektor politik di bawah kuasa Melayu manakala ekonomi dikuasai oleh kaum Cina. Pola sedemikian sudah tentu mempengaruhi taburan penempatan penduduk, sosioekonomi, fahaman politik serta pemerintahan yang sentiasa mengambilkira faktor perkauman dalam apa jua polisi atau perancangan yang hendak dijalankan oleh kerajaan. Pembinaan kawasan perumahan antara lain akan mengubah landskap budaya, taburan dan komposisi penduduk, struktur dan ekonomi bandar-luar bandar. Fenomena tersebut memberi kesan terhadap kelas sosial, hakmilik antara kaum dan fahaman politik.

Impak geopolitik dasar dan pembangunan perumahan merujuk kepada pemilikan rumah seterusnya mewujudkan kuasa undi di sesuatu kawasan lokaliti. Pembangunan dan dasar perumahan menambahkan lagi jumlah pemilih/pengundi di sesuatu kawasan. Dalam konteks kajian ini, majoriti PPR dimiliki oleh kaum Melayu, justeru ia menguatkan lagi kuasa politik orang Melayu di kawasan lokaliti tertentu. Pertambahan pemilih/pengundi telah menambahkan lagi jumlah kerusi Parlimen di Kuala Lumpur. Pertambahan kawasan Parlimen dapat dilihat kepada perubahan jumlah kerusi Parlimen selepas ulangkaji persempadanan semula bahagian pilihan raya antara tahun 1974 hingga 2002. Didapati perkembangan sektor perumahan telah menambahkan lagi jumlah kerusi Parlimen pada persempadanan semula pada tahun 1974 (5 kerusi), 1984 (5 kerusi), 1992 (10 kerusi) dan 2002 (11 kerusi) (Mazlan et al., 2012). Kewujudan 2 kawasan Parlimen baru iaitu Setiawangsa dan Bandar Tun Razak ketika persempadanan semula tahun 2002 membuktikan bahawa pertumbuhan kawasan

Jadual 1. Kawasan Parlimen dan Daerah Mengundi yang mengandungi Perumahan PPR (Program Perumahan Rakyat) di Kuala Lumpur

Kawasan Parlimen	Daerah Mengundi	Jumlah Pemilih (Jun 2011)	PRU 2004		PRU 2008	
			BN	Parti Pembangkang (PKR/DAP/PAS)	BN	Parti Pembangkang (PKR/DAP/PAS)
Batu	Pekan Batu	3213	1942	1234	668	1396
	Taman Wahyu	3070	1641	1200	687	1210
	Batu Muda	2707	951	486	804	664
	Intan Baiduri	1977	-	-	304	622
Bandar Razak	Tun Sungai Besi	3492	2253	1278	177	2134
	Pekan Sungai Besi	1750	1919	764	151	1373
Lembah Pantai	Bukit Kerinchi	5412	2124	1458	174	1872
	Pantai Dalam	4759	1490	759	304	3005
	Pantai Baharu	3053	1146	443	652	955
Cheras	Pudu Ulu	3617	677	1477	460	1840
	Titiwangsa Kg Pandan	3888	1939	431	-	-
	Luar Jalan Cochrane	3275	-	-	883	1129
Seputeh	Salak Selatan	4941	1424	2000	101	2540
	Taman Sri Petaling	4562	2884	4276	999	4479
Setiawangsa	Ayer Panas Dalam	3214	2418	450	142	1521
	Ayer Panas Luar	3967	2106	268	971	1586
Kepong	Pekan Kepong	3511	1157	1542	628	2030

Sumber: Pejabat Pilihan Raya Wilayah Persekutuan

perumahan menambahkan lagi kuasa politik di Kuala Lumpur terutamanya bagi orang Melayu yang asalnya merupakan peneroka bandar/setinggalan atau tiada tempat tinggal yang tetap, telah ditempatkan dalam perumahan kos rendah dan sederhana di Kuala Lumpur. Jadual di bawah juga menunjukkan jumlah pemilih/pengundi dan keputusan pilihan raya di kawasan daerah mengundi yang mempunyai pengundi yang menghuni PPR mengikut kawasan Parlimen di Kuala Lumpur.

Jadual di atas daripada jumlah pemilih dalam daerah mengundi yang mempunyai perumahan PPR menunjukkan bahawa ia menyumbang jumlah pemilih/pengundi yang besar dalam menentukan sokongan kepada parti politik yang bertanding dalam setiap pilihan raya dan isi rumah yang layak mengundi semestinya bertambah setiap tahun dan penggal pilihan raya. Dalam PRU 2004, BN menguasai kebanyakan daerah mengundi yang mempunyai perumahan PPR namun pada PRU 2008, fenomena 'tsunami politik' negara telah mengubah seterusnya mengalih sokongan kepada parti-parti pembangkang dan ini menunjukkan pilihan politik penghuni PPR dapat menentukan kemenangan dan kekalahan parti-parti politik yang bertanding.

Perumahan PPR yang diperkenalkan oleh kerajaan dalam Rancangan Malaysia kesembilan (RMK9) adalah bertujuan memastikan rakyat mendapat kemudahan perumahan yang mencukupi untuk dibeli atau disewa khususnya kepada golongan berpendapatan rendah. Ia berterusan dalam RMK10 dan RMK11. Pada tahun 2012, diperuntukkan RM443 juta untuk membina 8,000 unit PPR untuk disewa dan 7,000 PPR untuk dijual. Di Kuala Lumpur, jelasnya, terdapat 25 Projek Perumahan Rakyat (PPR) yang melibatkan 32,762 unit yang dibina di Bandar Tun Razak, Pudu, Cheras, Lembah Pantai dan Kepong. Ia dibina untuk menggantikan perumahan setinggalan yang dirobohkan di seluruh Kuala Lumpur dan juga perumahan rakyat berpendapatan kurang RM2500 pada masa sekarang. Kadar sewa sebulan bagi rumah PPR ialah RM 124.00 (DBKL, 2010). Pada April 2010, kerajaan telah menawarkan penjualan 21,611 unit PPR di Kuala Lumpur kepada penghuni sedia ada. Daripada jumlah itu, hanya 10,159 sahaja yang layak membeli PPR ini, manakala bakinya bermasalah untuk mendapat kelulusan pembelian atas pelbagai sebab.

Pembinaan rumah PPR juga telah memberikan impak geoekonomi Kuala Lumpur. Terdapat 3 aspek geoekonomi yang dimaksudkan iaitu dari segi pemilikan rumah sendiri, kuasa beli dan tenaga kerja. Pengelompokan petempatan melalui rumah PPR membolehkan sebahagian rakyat Kuala Lumpur mendapat manfaat melalui pemilikan rumah sendiri. Pada awalnya, PPR ini hanya dibenarkan untuk disewa namun pada 11 Julai 2009, pengumuman YAB Perdana Menteri, Dato' Sri Mohd Najib Tun Hj Abdul Razak sempena 100 hari pentadbirannya telah mengumumkan hadiah untuk rakyat iaitu penjualan 44,000 unit rumah PPR MTEN dan PA DBKL di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. Harga yang ditetapkan bagi rumah PPR ialah RM 35,000 bagi setiap unit dengan keluasan minimum 68 meter persegi yang merangkumi 3 bilik tidur, 2 bilik air, ruang tamu dan dapur; manakala bagi Perumahan Awam DBKL adalah mengikut keluasan dan jumlah bilik (DBKL, 2009). Bagi impak kuasa beli pula, dengan adanya penghuni dalam PPR maka kuasa beli di kawasan PPR dan sekitarnya semakin meningkat dan ini akan menjana ekonomi setempat terutamanya bagi pekedai dan peruncit dan juga pusat-pusat membeli-belah yang berdekatan. Kewujudan PPR juga menghasilkan tenaga kerja mengikut sektor-sektor yang bersesuaian. Bagi sektor perkilangan, jawatan operator pengeluaran dapat dipenuhi oleh penghuni PPR mengikut kelayakan dan kepakaran masing-masing bersesuaian dengan keperluan semasa.

Dari sudut geososial, pengelompokan penghuni PPR mewujudkan suasana kehidupan etnik yang majmuk antara 3 kaum utama iaitu Melayu, Cina dan India. Jika kehidupan mereka sebelum ini dihipit masalah tempat tinggal yang meruncing akibat wujudnya penempatan setinggalan dan penyewaan rumah dengan kadar yang tinggi di Kuala Lumpur, kewujudan PPR telah menjadi titik penyelesaian kepada mereka seterusnya mengatasi masalah tekanan hidup untuk mendapat tempat kediaman yang kekal dan selesa mengikut kelayakan dan kemampuan mereka. Masalah setinggalan bandar juga dapat diselesaikan dengan pembinaan PPR. Kawasan setinggalan di Lembah Pantai, Batu, Titiwangsa, Bandar Tun Razak, Cheras, Seputeh, Setiawangsa dan Kepong dapat diatasi dengan pembinaan PPR ini. Pembinaan PPR memberi manfaat kepada orang Melayu, Cina dan India di Kuala Lumpur kerana mereka yang berkelayakan dapat menyewa seterusnya memiliki rumah-rumah PPR tersebut (Jadual 2).

Jadual 2. Perumahan PPR (Program Perumahan Rakyat) di Kuala Lumpur mengikut kedudukan dalam kawasan Parlimen dan bilangan keluarga berdasarkan kaum

Nama Projek	Kawasan Parlimen	Status keluarga sebelum menghuni PPR		Bilangan Keluarga (Kaum)				JUMLAH
		Setinggan	Bukan setinggan	Melayu	Cina	India	Lain-Lain	
PPR Sg. Besi (PPR Desa Petaling)	Bandar Tun Razak	510	122	213	377	39	3	632
PPR Taman Wahyu I (PPR Beringin)	Batu	1,630	266	1,121	459	278	38	1,896
PPR Taman Wahyu II (PPR Wahyu)	Batu	658	290	384	385	169	10	948
PPR Pekan Batu	Batu	471	161	487	36	108	1	632
PPR Kg Batu Muda (SPNB)	Batu	2,091	35	1,486	169	438	33	2,126
PPR Lembah Pantai, Kerinchi	Lembah Pantai	1,805	91	1,584	31	275	6	1,896
PPR Pudu Hulu	Cheras	685	263	392	436	120	0	948
PPR Taman Intan Baiduri	Batu	1,629	151	969	405	384	22	1,780
PPR Ampang Hilir (PPR Hiliran Ampang)	Titiwangsa	836	112	940	1	6	1	948
PPR KL Linear City 1 (PPR Seri Anggerik)	Lembah Pantai	276	40	167	80	68	1	316
PPR KL Linear City II Fasa 1 (PPR Pantai Ria)	Lembah Pantai	1,071	193	1,066	13	175	10	1,264
PPR KL Linear City II Fasa 2 (PPR Seri Cempaka)	Lembah Pantai	579	53	625	0	7	0	632
PPR Salak Selatan	Seputeh	604	28	67	489	63	13	632
PPR Seri Malaysia	Bandar Tun Razak	546	37	284	234	60	5	583
PPR Sg. Bonus Air Jernih	Setiawangsa	566	66	276	147	166	43	632
PPR Seri Semarak	Setiawangsa	1,341	239	1,038	179	341	22	1,580
PPR Kg. Baru Air Panas	Setiawangsa	2,212	316	913	993	600	22	2,528
PPR Jln. Lapangan Terbang Lama Fasa 1 (PPR Seri Alam)	Cheras	584	76	416	194	47	3	660

PPR Kg. Muhibbah, Jalan Puchong	Bandar Tun Razak	1,643	826	1,284	655	517	13	2,469
PPR Jln Cochrane	Titiwangsa	1,445	175	739	691	178	12	1,620
PPR Kg. Limau Pantai Dalam	Lembah Pantai	598	34	520	49	62	1	632
PPR Malaysia Permai (PPR Raya Permai)	Bandar Tun Razak	1,097	167	469	620	135	40	1,264
PPR Pekan Kepong	Kepong	414	425	385	432	21	1	839
PPR Jln. Lapangan Terbang Lama Fasa 2 (PPR Seri Alam 2)	Cheras	859	61	597	160	158	5	920
JUMLAH		24,150	4,227	16,422	7,235	4,415	305	28,377

Sumber: Jabatan Perumahan Negara, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan; Jabatan Pengurusan Perumahan dan Pembangunan Komuniti, Dewan Bandaraya Kuala Lumpur

Namun demikian, terdapat kesan negatif setelah mereka menetap dalam rumah PPR. Berdasarkan pemerhatian di lapangan, reka bentuk rumah yang rapat dengan tingkap bersebelahan dengan rumah sebelah atau tingkap berhadapan secara dekat dengan rumah berikutnya menyebabkan berlakunya pencerobohan hak-hak privasi. Keadaan sedemikian boleh menyebabkan gejala sosial berlaku di PPR yang bukan sahaja melibatkan remaja, tetapi juga orang dewasa dan tua. Kesan besar kepada permasalahan ini akan menyebabkan runtuhnya institusi sosial dan menularnya gejala tidak sihat seperti perceraian, maksiat, ragut, rompak, penagihan dadah, pergaduhan sesama masyarakat dan pelbagai masalah lagi. Ini disebabkan rumah yang sempit yang tidak menjadi tempat kondusif perlindungan seisi keluarga dan juga ruang privasi yang diceroboh.

Seterusnya reka bentuk rumah yang menyekat cahaya dan udara masuk ke rumah disebabkan pembinaan berlapis-lapis dan tingkap yang sedikit serta terpaksa dilangsirkan secara tertutup, turut mendatangkan masalah besar kepada penduduk. Keadaan sedemikian menyebabkan penduduk terpaksa menghabiskan banyak tenaga letrik untuk bercahaya dan berudara lebih di siang hari dan malam hari. Jika tidak, rumah akan bergelap dan penghuninya kepanasan. Selain itu, rumah-rumah tersebut dibina dengan bahan yang berkualiti rendah sehingga menyebabkan kerap berlaku kerosakan struktur rumah penduduk dan kawasan yang dikongsi bersama menyebabkan keselamatan penduduk terancam. Akibatnya, berlakulah pula pembaziran wang untuk membaik pulih dan juga mendatangkan bahaya kepada penghuni. Manakala masalah parkir pula, para penghuni terpaksa berhadapan dengan masalah parkir kereta yang tidak mencukupi, apabila terdapat di antara PPR itu hanya menyediakan 30 peratus unit parkir sahaja berbanding jumlah perumahan. Ini menyebabkan wujudnya parkir berlapis-lapis dan dapat dilihat kawasan PPR dengan kenderaan parkir berlapis-lapis sehingga ke jalan utama dan membahayakan pengguna. Justeru, pihak berkuasa perlu menyelesaikan masalah-masalah tersebut agar penduduk dapat hidup dengan tenang dan selesa.

Kesimpulan

Sebagai kesimpulannya, dasar perumahan negara yang mewujudkan PPR telah memberi manfaat kepada penghuni bandar terutamanya keluarga setinggan untuk mempunyai rumah sendiri yang selesa dan kondusif. Kewujudan PPR menghasilkan impak geopolitik dari segi penambahan jumlah pengundi bandar terutamanya kaum Melayu yang kebanyakannya penghuni kampung-kampung setinggan. Hal ini membolehkan orang Melayu memiliki rumah sendiri seterusnya mengukuhkan geopolitik atau kuasa melalui undi mereka dalam setiap pilihan raya yang mendatang. PPR juga mengukuhkan geoekonomi setempat dengan menambahkan kuasa beli kepada pekedai/peruncit seterusnya menjana tenaga kerja tetap mengikut sektor-sektor ekonomi bandar yang berkenaan.

Penghuni bandar dapat mengukuhkan geoekonomi setempat kerana mereka mempunyai aset sendiri di bandar setelah Kerajaan telah menjual unit-unit rumah PPR berdasarkan kepada kelayakan dan syarat-syarat yang telah ditetapkan. Di akhirnya, kesan geososial turut mempengaruhi kewujudan PPR kerana penghuni dikelompokkan dengan percampuran kaum yang hidup secara majmuk yang hidup aman damai. Namun demikian, pengelompokan tersebut menghasilkan kesan negatif seperti gejala sosial dan jenayah yang berlaku serta masalah kesesakan parkir, justeru semua pihak perlu bekerjasama untuk berusaha bagi mengatasi masalah tersebut melalui perbincangan, dialog dan penyelesaian secara kolektif dan rasional.

Rujukan

- Ani Ahmad (2000) Tanah rezab Melayu di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur: Satu kajian kes terhadap aspek perumahan di Kampung Datuk Keramat (Tesis Sarjana Sastera). Pengajian Perbandaran dan Perancangan, Fakulti Sastera dan Sains Sosial, Universiti Malaya, Kuala Lumpur.
- Baharuddin Asek (2007) The peoples housing programme: A study on the implementation of Federal Government Housing in Peninsular Malaysia (PhD dissertation). Jabatan Antropologi dan Sosiologi, Fakulti Sastera dan Sains Sosial, Universiti Malaya, Kuala Lumpur.
- Bourne LS (1981) *Geography of housing*. Edward Arnold Limited, London.
- Carrell SE, Hauge JA (2009) Politics and the implementation of public policy: The case of the US military housing allowance program. *Public Choice* **138** (3-4), 367-386.
- Chou YC, Wang YY, Fu L-Y, Palley HA (2006) Taiwanese housing policy shifting the focus of housing policy under a democratic regime. *Asia Pacific Journal of Social Work and Development* **16** (2), 53-66.
- Chuan Eyan (1997) Perkembangan sektor perumahan dan implikasinya terhadap politik di Malaysia: Kajian kes di Kawasan Parlimen Alor Setar, Kedah. Latihan Ilmiah. Jabatan Geografi, Universiti Kebangsaan Malaysia, Bangi.
- Darke J, Darke R (1979) *Who needs housing*. Pitman Paper Backs, London.
- Davenport TC (2010) Public accountability and political participation: Effects of a face-to-face feedback intervention on voter turnout of public housing residents. *Political Behavior* **32** (3), 337-368.
- DBKL (2008) *Draf Pelan Bandar Raya Kuala Lumpur 2020*. Dewan Bandaraya Kuala Lumpur, Kuala Lumpur.
- Dreier P (2000) Labor's love lost? Rebuilding unions' involvement in federal housing policy. *Housing Policy Debate* **11** (2), 327-392.
- Field WH (1997) Policy and the British voter: Council housing, social change, and party preference in the 1980s. *Electoral Studies* **16** (2), 195-202. Elsevier Science Ltd., Great Britain.
- Geoffrey KP (1977) *Urban housing in the Third World*. Leonard Hill, Great Britain.
- Glassner MI (1993) *Political geography*. John Wiley & Sons, Inc., Connecticut, USA.
- Goh BL (1981) Land ownership by capital in Penang (PhD dissertation) University of California, USA.
- Hoggart K (1995) Ethnic voting patterns. *Journal of Political geography* **14**, 65-67.
- Hong Lee Pee (1991) The role of the building industry in the realisation of the goal of affordable housing. *Seminar affordable housing – New concepts, approaches and challenges towards the year 2000*. 7-8 October. Available from: <http://www.kpkt.gov.my>.
- DBKL (2010) *Info Jabatan Pengurusan Perumahan DBKL*. Dewan Bandaraya Kuala Lumpur, Kuala Lumpur.
- Ismail Mohd Yusof, Azmi Ahmad Baharom (2001) Pemandaran Kuala Lumpur: Satu analisis perkembangan fizikal bandaraya. Persidangan Kebangsaan Geografi Dalam Pembangunan Negara 2001. Jabatan Geografi, Universiti Malaya, Kuala Lumpur.
- Jabatan Perangkaan Malaysia (2000) *Laporan am banci penduduk dan perumahan*. Jabatan Perangkaan Malaysia, Putrajaya.
- Jabatan Perangkaan Malaysia (2004) *Bank data negeri/daerah Malaysia 2004*. Jabatan Perangkaan Malaysia, Putrajaya.

- Jayanthi Sanasi (1998) Pembangunan perumahan: Kajian awal impak geopolitik kaum India Sentul. Latihan Ilmiah. Jabatan Geografi, Universiti Kebangsaan Malaysia, Bangi.
- Johnston RJ, Pattie, CJ, Dorling DFL, MacAllister I, Tunstall H, Rossiter DJ (2001) Housing tenure, local context, scale and voting in England and Wales 1997. *Electoral Studies* 20 (2), 195-216.
- Kamal Salih (1976) Sosio-economic consideration in the planning, design and implementation of human settlements and housing for the low income groups in Malaysia. Kertas Kerja. *The Conference of Human Settlements for the Rakyat and the Lower Income Groups*, Kuala Lumpur.
- Kamarul Afizi Kosman, Lim Yong Long, Rosdan Abdul Manan, Azimin Samsul Mohd Tazilan, Mohamad Tajuddin Mohamad Rasdi (2008) *50 tahun perumahan awam di Kuala Lumpur: Menyingkap sejarah, perkembangan dan halatuju perumahan di ibu negara*. Institut Alam dan Tamadun Melayu (ATMA), Universiti Kebangsaan Malaysia, Bangi.
- KPKT (2011) *Dasar Perumahan Negara*. Jabatan Perumahan Negara, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Putrajaya.
- KWPKB (2009) *Garis panduan penjualan rumah PPR MTEN dan Perumahan Awam (PA) DBKL 2009*. Kementerian Wilayah Persekutuan dan Kesejahteraan Bandar, Putrajaya.
- Killian A, Delpont E (1998) Housing problems and solutions in South Africa. *International Journal for Housing Science and Its Applications* 22 (4), 255-261.
- Sen MK (1979) Rehousing and rehabilitation of squatters and slum dwellers with special reference to Kuala Lumpur. In: Tan Soo Hai, Hamzah Sendut (eds) *Public and private housing in Malaysia*. Heinemann Ad. Books, Kuala Lumpur.
- Malaysia (2006) *Rancangan Malaysia Kesembilan 2006-2010*. Percetakan Negara, Kuala Lumpur.
- Malpass P (1999) Housing policy: Does it have a future? *Policy & Politics* 27, 2-4.
- Mazlan Ali, Zulkanain Abdul Rahman, Amer Saifude Ghazali (2012) Perkembangan politik Kuala Lumpur 1969-1999. *Demokrasi dan Pilihan Raya* 1 (1), 27-42.
- Milliga P (2010) The comeback of national housing policy in Australia: First reflections. *European Journal of Housing Policy* 10 (3), 325-344.
- Mohd Fuad Mat Jali, Rusnah Alias (2005) Pembangunan perumahan: Strategi melestarikan geopolitik Melayu di kawasan DUN Ampangan, Negeri Sembilan. Persidangan Kebangsaan PPSPP Ke-2. Fakulti Sains Sosial dan Kemanusiaan, Universiti Kebangsaan Malaysia, Bangi.
- Mohd Fuad Mat Jali, Rusnah Alias (2007) Pembangunan perumahan: Strategi melestarikan geopolitik Melayu di kawasan DUN Ampangan, Negeri Sembilan. In: Abdul Hair Awang, Mohd Ikhwan Toriman, Marsitah Mohd Radzi (eds) *Negeri Sembilan: Potensi dan cabaran*, pp. 66-78. Scholar Press (M) Sdn. Bhd, Puchong.
- Mohd Fuad Mat Jali (1998) Pembangunan perumahan: Analisis awal geopolitik di Kuala Lumpur. In: Katiman Rostam, Abd. Rahim Md. Nor, Junaidi Abu Bakar, Kadaruddin Aiyub, Mohd Ikhwan Toriman (eds). *Pembangunan, perbandaran dan alam sekitar*, pp. 45-55. Universiti Kebangsaan Malaysia, Bangi.
- Mohd Fuad Mat Jali (1999) Melestarikan politik Melayu: Analisis geopolitik. In: *Prosiding Seminar Kebangsaan Alam, Manusia dan Pembangunan di Malaysia: dasar, strategi dan kelestariannya*. Universiti Kebangsaan Malaysia, Bangi.
- Mohd Fuad Mat Jali (1999) Pembangunan perumahan: Hak milik dan dampak geopolitik kaum di kawasan parlimen Sungai Petani, Kedah. In: *Persidangan kebangsaan penilaian dampak sosial*. Universiti Malaya, Kuala Lumpur.
- Mohd Fuad Mat Jali (1998) Memorandum bangsa Melayu dalam pembangunan. Kertas kerja pada Konvensyen Melayu Dalam Pembangunan, 23-24 Ogos 1997. Institut Tamadun dan Alam Melayu (ATMA), Universiti Kebangsaan Malaysia, Bangi.
- Mohd Haniff Jaaffar (2008) Pembangunan perumahan dan impak terhadap geopolitik: Satu kajian di Kawasan Parlimen Kuala Terengganu, Terengganu. Latihan Ilmiah. Universiti Kebangsaan Malaysia, Bangi.
- Mohd Razali Agus (1986) *Politik dalam perumahan*. Gateway Publishing House Sdn. Bhd, Kuala Lumpur.
- Mohd Razali Agus (1992) *Pembangunan perumahan: Isu dan prospek*. Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur.
- Mohd Razali Agus (2001) *Perumahan awam di Malaysia: Dasar dan amalan*. Utusan Publication Sdn. Bhd, Kuala Lumpur.

- Mohd Shukri Hanapiah (1991) Program khas perumahan kos rendah: Pencapaian dan masalah. Latihan Ilmiah. Fakulti Ekonomi, Universiti Kebangsaan Malaysia, Bangi.
- Muhd Fadhil Nurdin (2002) Peningkatan kesejahteraan sosial melalui perumahan: Perbandingan polisi dan amalan di Malaysia dan Indonesia (PhD dissertation). Universiti Malaya, Kuala Lumpur.
- Norlia Mat Bahari (2007) Pembangunan perumahan dan ruang niaga: Hak milik dan impak geopolitik terhadap Kaum Bumiputera. Latihan Ilmiah. Universiti Kebangsaan Malaysia, Bangi.
- Nurizan Yahaya (1998) *Kemiskinan dan perumahan di bandar: Peranan pemerintah dan penyelesaian*. Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur.
- Paris C, Muir J (2002) After housing policy: Housing and the UK general election 2001. *Housing Studies* 17 (1), 151-164.
- Pattie C, Dorling D, Johnston R (1995) A debt-owing democracy: The political impact of housing market recession at the British general election of 1992. *Urban Studies* 32 (8), 1293-1315.
- Pratt G (1986a) Housing tenure and social cleavages in urban Canada. *Annals of Association of American Geography* 76, 366-368.
- Pratt G (1986b) Housing-consumption sectors and political response in urban Canada. *Environment & Planning D: Society & Space* 4 (2), 165-182.
- Preuss GG (1981) The effects of density and urban residence on voter turnout. *Population and Environment* 4 (4), 246-265.
- Quinlivan A, Weeks L (2010) The 2009 local elections in the Republic of Ireland. *Irish Political Studies* 25(2), 315-324.
- Robia Kosai (1996) Kepesatan perbandaran dan hubungannya dengan kekuatan politik Melayu (Titiwangsa). *Kertas Kerja Konvensyen Perbandaran Melayu Titiwangsa 1*, 20 -21 April. Anjuran UMNO Titiwangsa, Kuala Lumpur.
- Sanusi Osman (1985) Masalah perumahan dan hubungan etnik di bandar Malaysia. In: Sulong Mohamad, Rahimah Abd. Aziz (eds). *Perbandaran dan pembangunan negara*. Penerbit Universiti Kebangsaan Malaysia, Bangi.
- Schwartz A (2012) US housing policy in the age of Obama: From crisis to stasis. *European Journal of Housing Policy* 12 (2), 227-240.
- Shaari Abdul Rahman. (2000) *Taburan penduduk mengikut kawasan pihak berkuasa tempatan dan mukim*. Jabatan Perangkaan Malaysia, Putrajaya.
- Shaari Abdul Rahman (b) (2000) *Ciri-ciri tempat kediaman*. Jabatan Perangkaan Malaysia, Putrajaya.
- Sulong Mohamad (1984) *Perumahan awam kos rendah di Terengganu: Isu, masalah dan penerimaan masyarakat*. Penerbit Universiti Kebangsaan Malaysia, Bangi.
- Tai CCL, Peter SJ, Chen (1992) *Housing a basic need*. Maruzen Asia, Hong Kong.
- Tomlinson MR (1999) South Africa's housing policy: Lessons from four years of the new housing subsidy scheme. *Third World Planning Review* 21 (3), 283-295.
- Tomlinson MR (2007) The development of a low-income housing finance sector in South Africa: Have we finally found a way forward? *Habitat International* 31 (1), 77-86.
- Universiti Sains Malaysia (1988) *Kajian impak pembangunan Negeri Pulau Pinang: Perspektif kependudukan & geopolitik*. Kertas Cadangan.
- Utt RD (2008) Comment on Robert E Lang, Katrin B Anacker, Steven Hornburg's "The new politics of affordable housing". *Housing Policy Debate* 19 (2), 255-259.
- Wan Azmi Ramli (1982) *Dasar sosial di Malaysia*. Sarjana Enterprise, Kuala Lumpur.
- Williamson T (2008) Sprawl, spatial location, and politics: How ideological identification tracks the built environment. *American Politics Research* 36 (6), 903-933.
- Yalcintan MC, Erbas AE (2003) Impacts of "Gecekondü" on the Electoral Geography of Istanbul. *International Labor and Working-Class History* 64, 91-111.
- Yap Oi Lin (1992) Perumahan awam kos rendah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur: Kemajuan, masalah dan strategi. Latihan Ilmiah. Fakulti Ekonomi, Universiti Kebangsaan Malaysia, Bangi.
- Zittoun P (2001) Political parties and housing policies [in france]. Exchange of resources between donations and political debts | [Partis politiques et politiques du logement échange de ressources entre dons et dettes politiques]. *Revue Francaise de Science Politique* 51 (5), 683-706.
- Zulkipli Ismail (1990) Polisi dan amalan pengagihan rumah kos rendah: Satu kajian kes di Bandar Maharani, Muar, Johor Darul Takzim. Latihan Ilmiah. Universiti Kebangsaan Malaysia, Bangi.