

**ISU DAN MASALAH RUMAH KOS RENDAH DI
PULAU PINANG: KAJIAN KES PEMBINAAN
RUMAH KOS RENDAH DI LOT 1241, MUKIM 12,
DAERAH BARAT DAYA, PULAU PINANG**

OLEH

**HAK MILIK
PUSAT SUMBER
P.P. PERUMAHAN, BANGUNAN DAN PERANCANGAN**

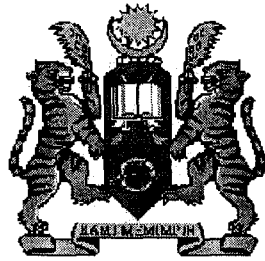
IDRUS BIN RAPIE

**PUSAT PENGAJIAN
PERUMAHAN, BANGUNAN DAN PERANCANGAN
UNIVERSITI SAINS MALAYSIA**

FEBRUARI 2003

847667

rb
f HD7287.96
M2I21
2603



**ISU DAN MASALAH RUMAH KOS RENDAH DI
PULAU PINANG: KAJIAN KES PEMBINAAN
RUMAH KOS RENDAH DI LOT 1241, MUKIM 12,
DAERAH BARAT DAYA, PULAU PINANG**

OLEH

IDRUS BIN RAPIE

**TESIS DISERAHKAN UNTUK MEMENUHI SEBAHAGIAN
KEPERLUAN BAGI IJAZAH SARJANA SAINS (PERUMAHAN)**

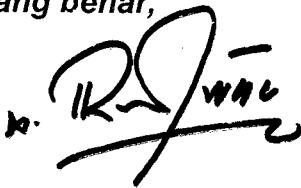
FEBRUARI 2003

PERAKUAN

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

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

Yang benar,



IDRUS BIN RAPIE

Disahkan oleh:

PROF. MADYA DR. JULAIHI WAHID

PUSAT PENGAJIAN PERUMAHAN, BANGUNAN DAN PERANCANGAN

UNIVERSITI SAINS MALAYSIA

PULAU PINANG

MAC 2003

PENGHARGAAN

Assalamualaikum W.B.T

Dengan penuh rendah diri saya tujukan puji-pujian kepada Allah S.W.T dan bersyukur kerana dengan limpah dan keizinanNya, disertasi ini dapat disiapkan dengan baik dan sempurna walaupun terpaksa melalui pelbagai cabaran, halangan, rintangan dan dugaan. Sukacitanya saya mengambil kesempatan ini untuk mengucapkan setinggi-tinggi penghargaan dan ucapan ribuan terima kasih kepada semua yang telah menyumbangkan bantuan dan kerjasama yang tidak terhingga dalam menjayakan penyelidikan ini. Saya percaya tanpa bantuan tersebut adalah menjadi kesukaran bagi saya untuk menyempurnakan kajian ini.

Pertama sekali, saya ingin merakamkan setinggi-tinggi penghargaan dan jutaan terima kasih saya kepada Prof. Madya Dr. Julaihi Wahid selaku penyelia pertama dan Prof. Madya Dr. Ku Azhar Ku Hassan selaku penyelia kedua yang sentiasa memberikan tunjuk ajar, bimbingan, pandangan dan teguran yang membina.

Tidak lupa juga ucapan ribuan terima kasih kepada semua pensyarah Sarjana Sains Perumahan USM yang telah memberikan ilmu, bantuan dan meniupkan semangat untuk menyempurnakan kajian ini. Terima kasih kepada keluarga dan rakan-rakan sepejuangan yang telah memberikan sokongan dan bantuan. Sumbangan anda adalah terlalu bernilai untuk dihargai, semoga budi baik anda semua hanya Allah S.W.T sahaja yang dapat membalasnya. Semoga kebaikan kajian ini akan dapat memberi manfaat kepada kita semua.

Sekian, terima kasih.

Wassalam.

ABSTRAK

ABSTRAK

Peratusan Penduduk Bandar berbanding keseluruhan penduduk di negara kita sentiasa meningkat, 25% pada tahun 1965, 40% pada tahun 1987, 50.6% pada tahun 1991 dan dianggarkan mencapai 70% pada tahun 2020. Peningkatan ini tentunya memberi cabaran yang amat kritikal terhadap bekalan perumahan baru di Bandar. Salah satu isu terbesar yang sering didebatkan ialah isu Rumah Kos Rendah (RKR) untuk golongan berpendapatan rendah, persoalan utama yang sering dibahaskan ialah meningkatkan penawaran Rumah Kos Rendah (RKR) melalui penglibatan lebih aktif pemaju swasta.

Kecenderungan untuk melibatkan pemaju swasta dalam pemajuan RKR adalah berasaskan kegagalan usaha di masa lampau dalam menangani masalah kekurangan rumah bagi golongan berpendapatan rendah dan kegagalan dasar lalu yang terlalu menumpukan peranan sektor awam dalam membina RKR.

Oleh kerana peranan pihak swasta semakin meningkat, maka adalah menjadi tujuan utama kajian ini akan melihat permasalahan yang mungkin wujud dalam pelaksanaan perumahan kos rendah oleh pemaju swasta sebagai salah satu agensi pelaksana program perumahan kos rendah kerajaan negeri di Pulau Pinang. Walaupun pelbagai langkah dan strategi yang telah atau sedang dilaksanakan oleh pihak kerajaan; sama ada tindakan terus daripada agensi kerajaan ataupun melalui kerjasama dengan sektor swasta dalam program perumahan kos rendah, namun masalah yang berkaitan dengan pelaksanaan perumahan terus berlarutan.

Oleh itu dasar-dasar kerajaan yang ada seharusnya menyediakan satu suasana yang kondusif untuk pihak swasta berfungsi dalam mencapai matlamat sasarannya. Kerjasama berterusan antara keduanya (kerajaan dan swasta) merupakan satu langkah positif dalam menjayakan usaha penyediaan rumah kediaman untuk semua lapisan masyarakat terutamanya golongan miskin di negara ini.

ABSTRACT

The percentage of urban population in comparison with the whole population in the country is always on the raise, as in 1965 it was 25%, in 1987 it was 40%, in 1991 it was 50.6% and in 2020 it is focused to reach 70%. The increase in urban population is sure to give critical challenge to the availability of housing units in the urban areas. One of the challenging issues that are always being debated is the issue of low cost houses for the low-income groups. The main issue that is always picking mind is the involvement of private sectors in developing and offerings low cost houses to this population.

The inclination of private sectors getting involve in the building of low cost houses in the past was a failure because of the policies and the focus that low cost houses is the responsibility of the government agencies.

This study is to look at the existing problems and the involvement of private sectors in building and offering low cost houses as one of the agencies in the implementation of housing program in the state of Penang. It is very encouraging to note the involvement of private sectors is on the increase and various steps and strategies had been implemented and will be implemented by the government either directly or indirectly with the private sectors. Still the problems and the implementations of low cost housing scheme exist.

Thus, the government policies should create a conducive and healthy environment for private sectors to function and achieve the targeted plan. The existing cooperation between the government and private sectors is a positive step in implementing and successfully develop housing units for all Malaysian population especially those of low-income groups in the country.

ISI KANDUNGAN

ISI KANDUNGAN	MUKA SURAT
---------------	------------

PERAKUAN	(i)
PENGHARGAAN	(ii)
ABSTRAK/ABSTRACT	(iii)
ISI KANDUNGAN	(iv)
SENARAI RAJAH	(v)
SENARAI JADUAL	(vi)
SENARAI PELAN DAN CARTA	(vii)
SENARAI GAMBAR	(viii)

BAB SATU: PENGENALAN

1.0	PENDAHULUAN	1
1.1	PERUMAHAN DAN PEMAJU SWASTA DI MALAYSIA	4
1.2	ISU DAN MASALAH	8
1.3	MATLAMAT KAJIAN	10
1.4	OBJEKTIF KAJIAN	11
1.5	METODOLOGI KAJIAN	12

BAB DUA: DEFINISI DAN ASPEK TEORI PERUMAHAN

2.0	PENGENALAN	16
2.1	DEFINISI DAN KONSEP PERUMAHAN	17
2.2	TEORI PERKEMBANGAN SEKTOR PERUMAHAN	20
2.3	CIRI-CIRI PERUMAHAN	21
2.4	KEPERLUAN PERUMAHAN	23
2.5	PEMBEKALAN PERUMAHAN	26

2.5.1	Pembekalan Konvensional	31
2.5.2	Pembekalan Bukan Konvensional	35
2.6	JURANG PEMBEKALAN PERUMAHAN	37
2.7	PASARAN PERUMAHAN	38
2.8	PERMINTAAN PERUMAHAN DAN KEUPAYAAN MEMBELI	40
2.9	POLISI KERAJAAN PERSEKUTUAN TERHADAP PEMAJU RUMAH KOS RENDAH	44
2.10	KEPUASAN DAN KUALITI PERUMAHAN	46
2.11	RUMUSAN	
BAB TIGA: SENARIO PERUMAHAN KOS RENDAH NEGARA		
3.0	PENGENALAN	48
3.1	DASAR DAN STRATEGI PERUMAHAN NEGARA	49
3.2	DEFINISI PERUMAHAN KOS RENDAH	52
3.3	OBJEKTIF PERUMAHAN KOS RENDAH	55
3.4	PANDUAN PIAWAIAN PERUMAHAN KOS RENDAH	55
3.5	PERUNTUKAN RANCANGAN PERUMAHAN KOS RENDAH	60
3.6	PERANAN KERAJAAN DALAM SEKTOR PERUMAHAN	62
3.6.1	Kerajaan Pusat	63
3.6.2	Kerajaan Negeri	64
3.7	PELAKSANAAN PERUMAHAN KOS RENDAH NEGARA	66
3.8	PROGRAM PERUMAHAN KOS RENDAH DALAM RANCANGAN MALAYSIA LIMA TAHUN	69
3.9	PELAKSANAAN DAN PENCAPAIAN RPKR DALAM RANCANGAN MALAYSIA	71

3.9.1	Pencapaian Sektor Awam	71
3.9.2	Pencapaian Sektor Swasta	74
3.10	PROGRAM PERUMAHAN DALAM RANCANGAN MALAYSIA KETUJUJUH (1996-2000)	77
3.11	RUMUSAN	81

BAB EMPAT: PROSEDUR PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG DAN PROSEDUR PEMEROSAN PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG (MPPP)

4.0	Pengenalan	83
4.1	PERKARA-PERKARA YANG DIKEHENDAKI SEMASA MENGEMUKAKAN PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG	84
4.2	FEE PERMOHONAN UNTUK KEBENARAN MERANCANG MENGIKUT AKTA PERANCANGAN BANDAR DAN DESA 1976	87
4.3	UNDANG-UNDANG DAN PENALTI	89
4.4	KUASA KERAJAAN TEMPATAN	90
4.5	HAK RAYUAN PERMOHONAN	90
4.6	LUPUTNYA KEBENARAN MERANCANG	90
4.7	LAPORAN CADANGAN PEMAJUAN	90
4.7.1	Tujuan Laporan Cadangan Pemajuan	91
4.7.2	Kandungan Laporan Cadangan Pemajuan	92
4.7.3	Kelayakan Untuk Menyediakan Laporan Cadangan Pemajuan	99
4.7.4	Justifikasi	99
4.7.5	Pengecualian dari mengemukakan keseluruhan atau sebahagian laporan cadangan pemajuan.	100

4.8	PROSEDUR PEMEROSSESAN PELAN SUSUNATUR KEBENARAN MERANCANG	102
-----	--	-----

4.9	PROSEDUR PEMEROSSESAN PELAN BANGUNAN	105
-----	--------------------------------------	-----

**BAB LIMA: KAWASAN KAJIAN DAN PROSES
PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG
(PROJEK YANG DIKAJI)**

5.0	PENGENALAN	110
-----	------------	-----

5.1	PROSES PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG (PROJEK YANG DIKAJI)	117
-----	---	-----

5.2	KRONOLOGI KELULUSAN PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG	125
-----	---	-----

5.3	PROSES PERMOHONAN KELULUSAN PELAN BANGUNAN (PROJEK YANG DIKAJI).	126
-----	---	-----

5.4	KRONOLOGI KELULUSAN PELAN BANGUNAN	127
-----	------------------------------------	-----

5.5	PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG OLEH SYARIKAT KOPERASI TUNAS MUDA UNTUK CADANGAN SKIM PERUMAHAN RUMAH PANGSA KOS SEDERHANA (464 UNIT) FASA 3, DI ATAS SEBAHAGIAN LOT 6034, MUKIM 12, DAERAH BARAT DAYA, PULAU PINANG	128
-----	---	-----

5.6	KOS PEMBINAAN RUMAH KOS RENDAH	133
-----	--------------------------------	-----

5.7	SISTEM PEMBEKALAN PERUMAHAN	140
-----	-----------------------------	-----

5.7.1	Sistem Pengagihan Perumahan	140
-------	-----------------------------	-----

5.7.2	Strategi Perumahan di Pulau Pinang	141
-------	------------------------------------	-----

5.7.3	Peranan Bahagian Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang	143
-------	--	-----

5.7.4	Syarat-Syarat Kelayakan Permohonan Rumah Kos Rendah	143
-------	--	-----

5.7.5	Cara Memohon	144
-------	--------------	-----

**BAB ENAM: PERBINCANGAN ISU, MASALAH DAN
CADANGAN**

6.0	PENGENALAN	149
6.1	ISU DAN MASALAH	149
6.2	CADANGAN	164
6.3	KESIMPULAN	170
	BIBLIOGRAFI	
	LAMPIRAN	

SENARAI RAJAH

ISI KANDUNGAN	MUKA SURAT
Rajah 1: Metodologi Kajian	14
Rajah 2: Sumber Pembekalan Perumahan Untuk Penduduk Berpendapatan Rendah Di Bandar	30
Rajah 3: Komponen Pasaran Perumahan	39
Rajah 4: Prosedur Pemerosesan Pelan Susun Atur Kebenaran Merancang	103
Rajah 5: Prosedur Pemerosesan Pelan Bangunan	106
Rajah 6: Carta Aliran Proses Pendaftaran Pemohon	146
Rajah 7: Carta Aliran Proses Peruntukan Rumah Kos Rendah/Sederhana Rendah Di Pulau Pinang	147

SENARAI JADUAL

ISI KANDUNGAN	MUKA SURAT
Jadual 1: Ciri-Ciri Rumah Kos Rendah	54
Jadual 2: Garis Panduan Bagi Piawaian-Piawaian Perumahan Kos Rendah Negara	57
Jadual 3: Peruntukan Perumahan Awam Kos Rendah Malaysia (1971-2000) (RM Juta)	61
Jadual 4: Prestasi Perumahan Kos Rendah Oleh Sektor Awam	73
Jadual 5: Prestasi Perumahan Kos Rendah Sektor Swasta	75
Jadual 6: Perancangan Perumahan Mengikut Kategori Dalam Rancangan Malaysia Ketujuh	78
Jadual 7: Cadangan Harga Baru Rumah Kos Rendah Berdasarkan Lokasi, Golongan Sasar dan Jenis Rumah	134
Jadual 8: Spesifikasi Rumah Kos Rendah Seragam	135
Jadual 9: Pecahan Kos Mengikut Aktiviti Bagi Seunit Rumah Kos Rendah (Kajian Kes)	138

SENARAI PELAN DAN CARTA

ISI KANDUNGAN	MUKA SURAT
Pelan Kunci	111
Pelan Lokasi	112
Pelan Susun Atur	119
Pelan Lantai	120
Carta 1: Pecahan Purata Kos Pembinaan Seunit RKR Di Kawasan Kajian	139

SENARAI GAMBAR

ISI KANDUNGAN	MUKA SURAT
Gambar Foto 1: Gambar menunjukkan papan tanda projek di kawasan kajian oleh pihak pemaju Saluran Projek Development Sdn. Bhd. (anak Syarikat Rich Focus Corporation Sdn. Bhd.)	113
Gambar Foto 2: Gambar menunjukkan tapak pembinaan rumah kos rendah di kawasan kajian. Projek yang mengandungi sebanyak 260 unit rumah ini dibina di atas tapak seluas 1.512 ekar	114
Gambar Foto 3: Tapak bangunan 1 blok 5-tingkat kedai/pejabat yang juga merupakan sebahagian pakej pembangunan di atas Lot 1241	115
Gambar Foto 4: Sebahagian lagi bangunan yang termasuk di dalam pakej pembangunan di atas Lot 1241 iaitu 1 blok 100 unit 14-tingkat pangsapuri perkhidmatan termasuk 7-tingkat tempat letak kenderaan.	116

**ISU DAN MASALAH RUMAH KOS RENDAH DI
PULAU PINANG: KAJIAN KES PEMBINAAN
RUMAH KOS RENDAH DI LOT 1241, MUKIM 12,
DAERAH BARAT DAYA, PULAU PINANG**

BAB SATU: PENGENALAN

BAB SATU

PENGENALAN

1.0 PENDAHULUAN

Dalam perbincangan tentang perumahan untuk golongan berpendapatan rendah seperti disarankan dalam RM7 (Rancangan Malaysia Ketujuh). Persoalan utama yang sering dibahaskan ialah meningkatkan penawaran Rumah Kos Rendah (RKR) melalui penglibatan lebih aktif pemaju swasta. Kecenderungan untuk melibatkan pemaju swasta dalam pemajuan RKR adalah berasaskan kegagalan usaha di masa lampau dalam menangani masalah kekurangan rumah bagi golongan berpendapatan rendah dan kegagalan dasar lalu yang terlalu menumpukan peranan sektor awam dalam membina RKR. Satu daripada strategi bagi mengatasi masalah tersebut ialah melalui pendekatan pemudah cara iaitu penglibatan lebih aktif pemaju swasta dalam memaju dan membina RKR. Di samping itu, sektor awam memberi tumpuan terhadap kawalan dan mewujudkan suasana pasaran yang mendorong kepada pengeluaran rumah. Bab ini bertujuan memberi pengenalan tentang isu-isu yang mendorong minat terhadap penyelidikan ini. Oleh itu, masalah perumahan kos rendah dan perubahan dasar perumahan yang membawa kepada penglibatan pemaju swasta dalam memajukan perumahan kos rendah akan dibincangkan.

Peratusan penduduk bandar berbanding keseluruhan penduduk di negara kita sentiasa meningkat, 25% pada tahun 1965, 40% pada tahun 1987, 50.6% pada tahun 1991 dan dianggarkan mencapai 70% pada tahun 2020. Peningkatan ini tentunya memberi cabaran yang amat kritikal terhadap bekalan perumahan baru di bandar. Salah satu isu terbesar yang sering didebatkan ialah isu Rumah Kos Rendah (RKR) iaitu pada persoalan bekalan yang tidak mencukupi (Morshidi Sirat et. Al. 1999: 1-7).

Program penyediaan RKR di Malaysia dilaksanakan oleh dua pihak yang mempunyai matlamat dan kepentingan yang berbeza. Pihak swasta adalah berorientasikan keuntungan bagi memastikan syarikat terus beroperasi tanpa menghadapi masalah kewangan. Sektor awam pula bertujuan untuk mengimbangi tuntutan politik yang akan memberi faedah kepada rakyat dan kerajaan (Khor Kok Peng, 1996 Perumahan Untuk Rakyat, 1996-2000). Kini pihak swasta diharapkan memainkan peranan yang lebih aktif dalam penawaran RKR. Ia dilakukan dalam 2 bentuk iaitu dengan membina RKR dan menjualnya terus kepada pembeli dan juga dengan cara membina RKR untuk kerajaan secara "Turn Key" (Goh Ban Lee; 1997: 641).

Oleh kerana peranan pihak swasta semakin meningkat, maka adalah menjadi tujuan utama kajian ini untuk melihat apakah masalah utama yang menjadi penghalang utama pihak swasta ke arah meningkatkan sumbangan mereka dalam penawaran RKR.

Data mengenai kekurangan RKR ini berbanding permintaan sememangnya banyak dan dengan mudah diperolehi di akhbar, laporan rasmi kerajaan dan penulisan buku-buku ilmiah. Ia tidak perlu diketengahkan lagi kerana ia sudah menjadi pengetahuan umum di negara kita. Persoalannya ialah kenapa ia tidak mencukupi sedangkan dasar-dasar telah digariskan untuk mencapai matlamat tersebut? Di manakah kelemahan dasar tersebut dan apakah punca utama kegagalan ini? Setelah dua puluh tahun pelaksanaan perumahan untuk RKR, apa yang di suarakan oleh Tan Soon Hai (1983) ada kebenarannya.

".... The production of new dwellings is slow and fraught with difficulties and constraints. Scarcity of suitable residential, land, competing land uses in the urban areas, shortage of building materials, lack of skilled construction labour and lengthy bureaucratic procedures in obtaining approval for housing development are among the many problems confronting the housing difficulty."

Menurut Goh Ban Lee (1997 : 651) pula, pemaju swasta terpaksa melalui 9 hingga 11 proses utama dalam membina dan menjual rumah di Malaysia. Ini termasuklah proses mendapatkan tanah, lesen pemaju, sumber kewangan, menyediakan pelbagai pelan, memohon pertukaran penggunaan tanah dan pembahagian tanah, mendapatkan kelulusan pelan daripada jabatan kerajaan, permit pengiklanan, pasaran rumah, membersihkan tanah dari penyewa dan setinggan, membina rumah dan mendapat kelulusan setelah rumah siap untuk didiami.

Oleh itu kajian ini akan membincangkan apakah masalah sebenar yang dihadapi oleh pemaju swasta dengan memilih empat tahap projek dalam penyediaan RKR sebagaimana berikut :

- 1) Proses mendapatkan kelulusan kebenaran merancang
- 2) Proses mendapatkan kelulusan pelan bangunan
- 3) Isu kos pembinaan RKR
- 4) Proses pengagihan

1.1 PERUMAHAN DAN PEMAJU SWASTA DI MALAYSIA

Urbanisasi di Malaysia yang berlaku sejak awal abad ke-20 telah menyumbang kepada berbagai masalah perumahan khususnya di Bandar-bandar besar. Sungguhpun data perangkaan menunjukkan industri perumahan di Malaysia berkembang dengan baik secara relatifnya, namun agihan rumah-rumah yang dibina menurut kategori harga, masih tidak menggambarkan corak keperluan perumahan yang sebenar. Oleh itu, masalah perumahan di Malaysia adalah lebih kepada masalah akses perumahan oleh golongan yang berpendapatan rendah (Goh, 1997).

Satu daripada usaha yang dilaksanakan oleh pihak kerajaan bagi mengatasi masalah perumahan ialah membentuk dasar perumahan yang dapat dilihat melalui kenyataan dasar dalam Rancangan Lima Tahun Malaysia dan Rangka Rancangan Jangka Panjang Dua. Dalam Rancangan Malaysia Pertama hingga ke Rancangan Malaysia Ketiga, kerajaan didapati bertanggungjawab penuh menyediakan perumahan untuk

golongan berpendapatan rendah. Persepsi kerajaan ketika itu ialah pendapatan golongan yang layak membeli rumah kos rendah adalah lemah dari segi ekonominya dan terlalu rendah melalui bagi menggalakkan sektor swasta melibatkan diri dalam pembangunan perumahan bagi golongan ini (Kerajaan Malaysia, 1976). Persepsi ini kemudiannya berubah. Dalam Rancangan Malaysia Keempat (1981 – 1985) penglibatan sektor swasta dalam pemajuan perumahan kos rendah diperkenalkan melalui syarat pembinaan sekurang-kurangnya 30 peratus rumah kos rendah dalam projek perumahan sektor swasta (Kerajaan Malaysia, 1981).

Pendekatan ini amat berbeza dengan Rancangan-rancangan Malaysia terdahulu yang meletakkan tanggungjawab membina rumah kos rendah kepada sektor awam, sedangkan sektor swasta pula hanya terlibat dalam penyediaan rumah kos sederhana dan rumah kos tinggi. Perubahan ini disebabkan kerajaan mula menyedari akan keperluan dan kepentingan peranan sektor swasta dalam memastikan penawaran rumah kos rendah yang mencukupi di Malaysia (Ghani & Lee, 1997).

Berbekalkan kejayaan sektor swasta yang menggalakkan dalam mencapai sasaran membina rumah kos rendah dalam Rancangan Malaysia Keenam. Dalam Rancangan Malaysia Ketujuh kerajaan terus meletakkan tanggungjawab membina rumah kos rendah di bahu sektor swasta, pada masa yang sama kerajaan berperanan dalam aspek-aspek perundangan,

kawalan dan ekonomi bagi memastikan suasana pasaran yang menggalakkan penawaran perumahan (Kerajaan Malaysia, 1996).

Di sebalik perkembangan yang mengarah kepada penglibatan pemaju swasta dalam pembinaan rumah kos rendah, penyelidikan yang memberi tumpuan kepada pemaju di Malaysia masih terlalu kurang. Perkara ini ditekankan oleh Morshidi, et al (1999:6) iaitu ***“Unlike the public sector low-cost housing, various aspects of the private sector housing production have not been widely investigated. There is paucity of research in this area”*** iaitu tidak seperti perumahan kos rendah sektor awam, pelbagai aspek pengeluaran perumahan sektor swasta belum diselidiki secara meluas. Amat sedikit yang diketahui tentang bidang ini.

Kajian tentang pemaju di Malaysia dirintis oleh Johnstone (1980) yang menyelidik corak pemajuan perumahan pemaju swasta di Semenanjung Malaysia iaitu dari segi ciri-ciri pemilikan, lokasi pemajuan dan produk yang dihasilkan. Kajian beliau mendapati terdapat hubungan yang erat antara ciri-ciri dalaman pemaju iaitu saiz dan jenis firma dengan corak pemajuan dan agihan operasi pemaju.

Kajian lanjutan oleh Johnstone tentang peranan pemaju swasta dalam industri perumahan di Semenanjung Malaysia mengukuhkan lagi penemuan kajian beliau terdahulu. Beliau mendapati corak pemajuan perumahan di Malaysia dikuasai oleh sebilangan kecil pemaju bersaiz

besar dan akibatnya golongan berpendapatan rendah terpaksa bergantung kepada sektor tidak formal bagi memperoleh rumah.

Kajian Tan (1993) menganalisis saling hubungan antara pemaju dengan pegawai birokrasi negeri dan ahli politik dalam proses pemajuan di Malaysia. Beliau mendapati walaupun wujud konflik antara pihak-pihak tersebut, saling hubungan itu mewujudkan keadaan yang menjamin keuntungan yang tinggi kepada pemaju. Pemaju menggunakan kaedah jual-dahulu-kemudian-bina dan cenderung membina rumah kos tinggi dibandingkan dengan rumah kos rendah. Kajian Suresh (1996) juga mendapati kecenderungan pemaju adalah terhadap rumah kos tinggi seperti kondominium, banglo dan rumah teres dua tingkat kerana keuntungan tinggi yang diperolehi.

Seterusnya, kajian Ghani & Lee (1997a) tentang peranan dan penglibatan pemaju swasta dalam pemajuan rumah kos rendah. Mereka menyelidik kos pemajuan yang ditanggung oleh pemaju apabila membina rumah kos rendah. Mereka mendapati kos pemajuan adalah lebih tinggi daripada harga jualan yang dibenarkan oleh kerajaan pada ketika itu (iaitu RM25,000), bagi semua jenis rumah kos rendah yang dibina oleh pemaju. Mereka juga mendapati pelaksanaan dasar perumahan kos rendah ini secara relatifnya berbeza antara negeri-negeri dan kerajaan tempatan, contohnya dari segi had minimum bagi pengenaan syarat 30 peratus perumahan kos rendah.

Kajian lain yang tidak kurang pentingnya ialah kajian Morshidi, et.al (1999) yang menyelidik sistem penyampaian perumahan kos rendah di Bandar-bandar utama Semenanjung Malaysia. Mereka menganalisis dengan lebih lanjut kos yang paling tinggi dan memberi cabaran utama kepada pemaju. Mereka akhirnya mencadangkan di sebalik tanggung jawab membina rumah kos rendah yang diberi kepada pemaju swasta, campur tangan pihak kerajaan dalam pasaran perumahan adalah perlu.

Berasaskan kajian-kajian di atas, masih kurang jelas tentang kesan dasar perumahan kos rendah terhadap perlakuan pemaju. Kajian lalu mendapati pelaksanaan dasar perumahan kos rendah di Malaysia adalah berbeza-beza (Ghani & Lee, 1997a) dan pemaju menghadapi kerugian apabila membina rumah kos rendah (Suresh, 1996; Morshidi, et al., 1999). Walau bagaimanapun perlakuan pemaju apabila berhadapan dengan dasar perumahan kos rendah adalah masih kurang.

1.2 ISU DAN MASALAH

Kajian ini akan melihat permasalahan yang mungkin wujud dalam pelaksanaan perumahan kos rendah oleh pemaju swasta sebagai salah satu agensi pelaksana program perumahan kos rendah kerajaan negeri di Pulau Pinang. Walaupun pelbagai langkah dan strategi yang telah atau sedang dilaksanakan oleh pihak kerajaan; sama ada tindakan terus daripada agensi kerajaan ataupun melalui kerjasama dengan sektor swasta

dalam program perumahan kos rendah, namun masalah yang berkaitan dengan pelaksanaan perumahan terus berlarutan.

Masalah-masalah yang sering diperdebatkan dan menjadi isu dalam pelaksanaan program perumahan kos rendah ialah masalah tanah yang terhad dan saiz tanah yang tidak sesuai untuk pembangunan perumahan terutama sekali di kawasan bandar (Razali Agus, 1992: 1).

Sektor awam seperti agensi perumahan sering berhadapan dengan masalah dan halangan yang sedikit sebanyak melambatkan usaha mereka untuk bersama-sama membantu kerajaan negeri dalam pelaksanaan program tersebut. Masalah yang sering timbul ialah masalah peningkatan kos pembangunan, masalah tanah, masalah infrastruktur, masalah kewangan, perbezaan piawaian dan sebagainya yang perlu diberi perhatian yang sewajarnya oleh pihak kerajaan negeri dan kerajaan pusat.

Selain itu salah satu dari isu utama dalam industri perumahan di Malaysia ialah kelewatan dalam mendapat kelulusan pelan pembangunan. Masalah ini telah banyak kali ditimbulkan sebelum ini, namun sehingga ke hari ini ia masih menjadi masalah yang biasanya dihadapi oleh para pemaju. Permohonan untuk kelulusan pelan pembangunan merupakan satu proses yang rumit dan kompleks. Ia melibatkan proses birokrasi dan memakan masa yang amat panjang. Setiap permohonan kelulusan pelan pembangunan bukan sahaja melibatkan bilangan agensi yang banyak

tetapi terpaksa memohon pelbagai syarat dan peraturan yang seringkali berubah mengikut kehendak masa dan keadaan.

Menurut beliau, faktor-faktor yang menyebabkan sesuatu permohonan itu lambat diproses berdasarkan kepada tiga perkara berikut:-

- (a) Tanah yang bermasalah
- (b) Kelewatan disebabkan oleh badan yang memberi kelulusan.
- (c) Kelewatan disebabkan oleh pemaju atau perunding.

Oleh itu kajian ini akan melihat secara khusus permasalahan sebenar agensi perumahan iaitu pemaju swasta dalam melaksanakan RKR di Lot 1241, Mukim 12, Daerah Barat Daya Pulau Pinang. Tumpuan akan diberikan kepada halangan-halangan yang mungkin wujud dalam melaksanakan projek-projek perumahan kos rendah di kawasan kajian.

1.3 MATLAMAT KAJIAN

Matlamat utama kajian ini adalah untuk meneliti dan menilai permasalahan yang wujud dalam melaksanakan program perumahan kos rendah di Lot 1241, Mukim 12, Daerah Barat Daya Pulau Pinang, dengan melihat kepada halangan-halangan dan masalah-masalah dalam usaha pelaksanaan perumahan kos rendah. Selain itu, matlamat kajian ini adalah untuk melihat saranan-saranan serta langkah-langkah yang diambil untuk mengatasi masalah perumahan kos rendah di Pulau Pinang. Melalui kajian ini juga diharapkan satu penemuan dan rumusan yang dapat dibuat tentang

permasalahan dan pencapaian program perumahan kos rendah di Pulau Pinang.

1.4 OBJEKTIF KAJIAN

Berdasarkan kepada matlamat yang telah dinyatakan, objektif kajian ini adalah untuk mengkaji usaha pelaksanaan RKR di negeri Pulau Pinang dengan menumpukan kepada pencapaian dan masalah di Lot 1241, Mukim 12, Daerah Barat Daya, Pulau Pinang. Persoalan umum yang menjadi asas kajian ini ialah:-

- (i) Memahami tentang teori dan konsep perumahan di Malaysia yang meliputi aspek polisi, garis panduan, unjuran keperluan perumahan, pasaran perumahan dan sebagainya.
- (ii) Mengenalpasti sejauhmana sumbangan sektor awam dan sektor swasta dalam projek perumahan kos rendah di Malaysia dan juga tahap pencapaiannya.
- (iii) Mengenalpasti program pelaksanaan perumahan kos rendah di Malaysia amnya dan di Pulau Pinang khususnya.
- (iv) Mengkaji dan meneliti masalah-masalah dan halangan-halangan yang timbul dalam pelaksanaan RKR di Pulau Pinang dan aspirasi untuk meningkatkan pencapaiannya di masa hadapan.

- (v) Memberi cadangan dan strategi yang boleh digunakan oleh pihak kerajaan negeri dan pusat dalam menangani masalah pelaksanaan perumahan kos rendah di negara kita.

1.5 METODOLOGI KAJIAN

Berdasarkan kepada Rajah 1, kajian ini menggunakan kaedah kualitatif yang dimulakan dengan "literature review". Kajian ini melibatkan dua sumber dalam pengumpulan maklumat iaitu data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui kaedah temubual serta perbincangan secara langsung dengan kumpulan sasar.

Kumpulan sasar bagi kajian ini ialah pihak Perbadanan Pembangunan Pulau Pinang (PDC), Bahagian Perumahan dan Perbandaran PDC, Majlis Perbandaran Pulau Pinang (MPPP) dan pemaju swasta serta tenaga profesional yang terlibat dalam industri perumahan dan para pegawai agensi kerajaan yang terlibat dalam pelaksanaan PKR di Pulau Pinang.

Temubual yang dijalankan berkisar kepada masalah kelewatan mendapat kelulusan kebenaran merancang dan pelan bangunan, kos pembinaan RKR dan proses pengagihannya. Data sekunder terutamanya *literature review* adalah penting untuk mendapat hasil kajian yang baik. Ia diperoleh daripada buku-buku akademik yang berkaitan, suratkhobar, Rancangan Lima Tahun Malaysia termasuklah artikel, media cetak dan elektronik serta ucapan pembentangan belanjawan, laporan tahunan agensi-agensi, kertas

kerja, buletin dan seminar yang berkaitan dengan pelaksanaan perumahan kos rendah di Malaysia amnya dan di Pulau Pinang khasnya.

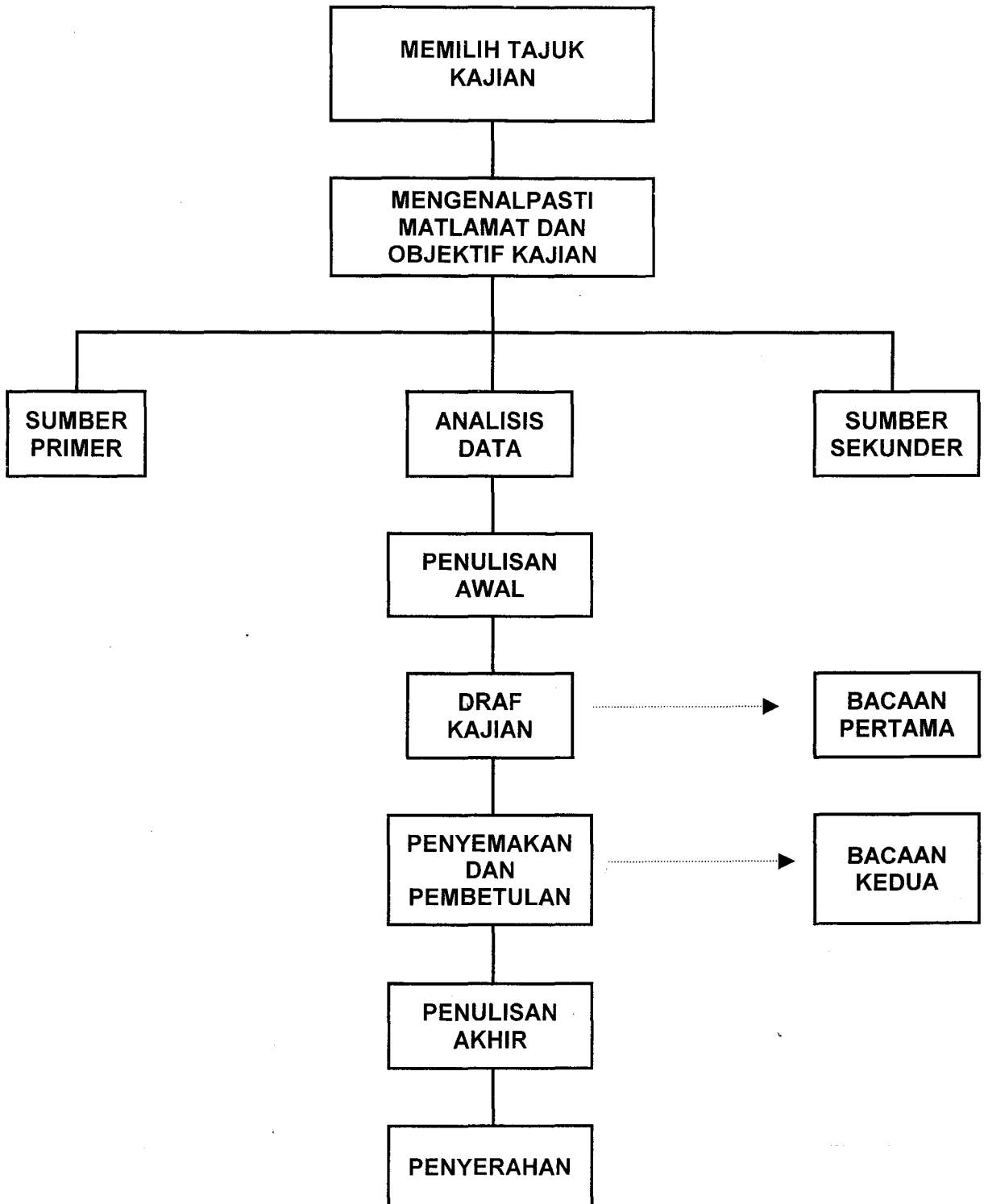
Oleh sebab kajian ini memberi tumpuan kepada empat (4) aspek utama dalam pembangunan RKR iaitu proses permohonan kebenaran merancang, proses kelulusan pelan bangunan, kos pembinaan dan agihan rumah tersebut, maka satu projek telah dipilih untuk dikaji dan melihat tren serta masalah yang dihadapi oleh pemaju projek tersebut.

Untuk mendapat gambaran yang lebih jelas tentang masalah kelewatan mendapat kelulusan kebenaran merancang dan kos pembinaan RKR, kaedah perbandingan telah digunakan iaitu dengan mengambil dua (2) projek lain dan melihat perbezaan kedua-dua aspek berkenaan bagi projek-projek yang telah dipilih. Dari aspek agihan pula, temubual dan perbincangan telah dijalankan dengan Bahagian Perumahan dan Perbandaran, PDC dan juga pemaju swasta. Pandangan kedua-dua pihak (kerajaan dan swasta) adalah penting untuk mengetahui keadaan sebenar tentang amalan yang dijalankan sekarang. Selain itu, ia juga akan dapat memberi maklumat tentang masalah RKR yang gagal dijual.

Kajian ini bagaimanapun tidak menggunakan borang soal selidik berstruktur kerana sesetengah maklumat sukar diperolehi melalui soalan-soalan yang telah ditetapkan. Oleh itu, teknik temubual secara langsung dengan responden adalah lebih bermanfaat dan berkesan untuk memperoleh maklumat yang agak sulit / *confidential*.

Turutan perjalanan kajian ini boleh ditunjukkan dalam rajah seperti berikut:-

RAJAH 1: METOLODOLOGI KAJIAN



Seterusnya kaedah kualitatif akan digunakan untuk menganalisis data dan maklumat yang diperolehi. Penemuan yang diperolehi akan digunakan dalam mengemukakan cadangan untuk menyelesaikan masalah yang dihadapi oleh pemaju swasta dalam melaksanakan RKR di negeri Pulau Pinang. Beberapa agensi telah dikenalpasti untuk mendapatkan maklumat dan data-data sekunder dan primer yang diperlukan.

Memandangkan bahawa hampir ke semua isu yang berkaitan dengan permasalahan perumahan di negara ini adalah bertunjangkan ketidakupayaan pihak-pihak yang terlibat untuk menyeimbangkan faktor-faktor yang melibatkan keperluan, pembekalan, permintaan dan keupayaan ke atas perumahan, maka bab yang berikutnya akan menghuraikan definisi perumahan dan konsep-konsep teoritikal yang utama dalam pengkajian ini.

**BAB DUA : DEFINISI DAN ASPEK TEORI
PERUMAHAN**

BAB DUA

DEFINISI DAN ASPEK TEORI PERUMAHAN

2.0 PENGENALAN

Sebelum membincangkan dengan lebih lanjut tentang pencapaian dan halangan sistem pelaksanaan perumahan kos rendah di Pulau Pinang, terlebih dahulu kita perlulah memahami konsep perumahan dan aspek-aspek teoritikal berhubung dengan masalah perumahan. Konsep-konsep utama ini akan memudahkan kita untuk memahami isu dan masalah yang berlaku dalam pelaksanaan Rancangan Perumahan Kos Rendah (RPKR) di Malaysia amnya dan Pulau Pinang khususnya dijadikan asas kepada kajian ini.

Dalam bab ini perbincangan akan menyentuh tentang teori dan aspek-aspek teoritikal perumahan berhubung dengan permasalahan perumahan secara umumnya terutama sekali di kalangan penduduk berpendapatan rendah. Bab ini akan membolehkan kita memahami secara ringkas makna dan definisi perumahan, keperluan perumahan, pembekalan perumahan, permintaan perumahan dan keupayaan membeli rumah. Aspek-aspek ini akan memudahkan kita memahami sebab dan akibat ke atas senario yang berlaku di dalam usaha melaksanakan PKR ini untuk dijadikan asas kepada kajian seterusnya.

2.1 DEFINISI DAN KONSEP PERUMAHAN

Perumahan mempunyai pelbagai skop definisi yang luas. Definisi yang paling asas, perumahan diertikan sebagai tempat berlindung. Secara umum, terdapat definisi perumahan, menurut pendekatan dan perspektif yang berbeza. Turner (1976) berpendapat perumahan bukan sekadar tempat berlindung. Menurut Turner perumahan adalah satu proses dan aktiviti. Beliau menegaskan perumahan perlu dilihat sebagai suatu aktiviti yang melibatkan setiap individu dan sebahagian daripada masa dan tabungan mereka, perumahan juga sebahagian daripada industri dan pengguna kepada sebahagian besar tanah-tanah bandar.

Oleh itu Turner (1980: 203) berpendapat perumahan boleh dijadikan sebagai instrumen dan alat perubahan. Berkaitan dengan perumahan sebagai alat perubahan, Parid Wardi (1997: 830) mengemukakan idea bahawa perumahan adalah suatu proses dan menekankan tentang faedah perumahan kepada manusia. Menurut beliau, untuk memperoleh rumah, ia melibatkan perancangan dan proses peluasan atau pertambahan yang tiada hentinya.

Bourne (1981) mengenal pasti sekurang-kurangnya lima definisi perumahan yang diutarakan oleh penulis terdahulu, iaitu:

- i) Perumahan sebagai satu struktur fizikal yang menyediakan perlindungan kepada penghuninya tetapi menggunakan tanah dan memerlukan kemudahan fizikal lain seperti air, pembentungan dan kemudahan sosial kepada isi rumahnya.
- ii) Perumahan sebagai komoditi, barangan penggunaan yang tahan lama, yang ditukar milik di pasaran dan juga sebagai barangan pelaburan yang memberi pulangan kepada pemiliknya.
- iii) Perumahan sebagai barangan sosial yang merupakan satu daripada elemen yang berfungsi membentuk hubungan atau jaringan sosial.
- iv) Perumahan sebagai pakej perkhidmatan dengan melibatkan penggunaan perkhidmatan kejuranan, laluan ke tempat kerja dan kemudahan awam dan kejuranan.
- v) Perumahan sebagai sektor ekonomi, satu komponen modal tetap yang dijadikan alat untuk memperoleh kekayaan dan mengawal pertumbuhan ekonomi.

Marcussen (1990) menjelaskan dengan lebih lanjut makna perumahan bukan sekadar perumahan atau tempat berlindung. Menurut beliau walaupun perumahan berfungsi sebagai tempat untuk berlindung, ia juga mengandungi konsep keselamatan, kasih sayang, keamanan dan kebebasan. Marcussen berpendapat perumahan mestilah berfungsi sebagai ruang kehidupan untuk anak-anak, suami isteri dan golongan tua.

Oleh itu perumahan yang selesa menyumbang kepada kesihatan dan kesejahteraan hidup, keyakinan dan keselamatan. Sehubungan dengan itu beliau berpendapat cara perumahan disediakan dan bertukarmilik akan memberi kesan terhadap matlamat pembangunan seperti agihan kekayaan dan pembasmian kemiskinan. Lokasi dan pembinaan perumahan pula boleh mempengaruhi usaha-usaha memelihara alam sekitar.

Kemeny (1992) pula mendefinisikan perumahan sebagai merangkumi isu-isu perumahan dilokasi dan persekitaran sosial ia berada. Menurut Kemeny perumahan mestilah mengandungi kemudahan dan perkhidmatan yang mempengaruhi tapak rumah tersebut didirikan seperti air, pembentungan perparitan, saliran, jalanraya, isu-isu pemilikan dan aspek-aspek utama dalam susun atur kehidupan manusia. Johal (1997: 1) merumuskan konsep ini sebagai 'tempat perlindungan (secara fizikal) beserta perkhidmatan dan infrastruktur, termasuk input-input seperti tanah, kewangan dan sebagainya yang diperlukan untuk membina dan menyenggara perumahan tersebut'.

Definisi dan konsep perumahan yang dikemukakan di atas, mencadangkan bahawa perumahan membawa erti yang lebih luas daripada definisi sempit sebagaimana yang dianggap umum iaitu perumahan sebagai tempat tinggal manusia. Dalam konteks penyelidikan ini, penyelidik bersetuju bahawa selain daripada sebuah struktur fizikal, perumahan mempunyai makna yang lebih luas dalam kehidupan manusia. Oleh itu perumahan tidak boleh dilihat sebagai

sebuah tempat tinggal atau barangan ekonomi biasa sahaja, malah mempunyai kepentingan tertentu dalam kehidupan.

2.2 TEORI PERKEMBANGAN SEKTOR PERUMAHAN

Sektor perumahan semakin berkembang dari semasa ke semasa. Terdapat beberapa teori yang menerangkan tentang perkembangan sektor perumahan, antaranya ialah teori yang diperkenalkan oleh Alonso. Teori Alonso ini bersifat analisis yang memberi penumpuan terhadap lokasi perumahan dan berdasarkan teori sewaan bandar yang merujuk kepada pendapatan serta citarasa pengguna. Faktor-faktor utama teori ini ialah jarak, harga tanah dan kos perjalanan. Setiap faktor yang dinyatakan ini saling berkaitan di antara satu dengan yang lain (Ibrahim Wahab & Abdul Hadi Herman Shah, 1992).

Teori Lowry pula mengutamakan faktor ekonomi, fizikal dan sosial dalam perancangan konsep model perumahan. Teori ini bersifat deskriptif yang mengambil kira unsur perumahan, lokasi sektor runcit, lokasi pembuatan dan pekerjaan. Perkaitan di antara unsur-unsur ini ialah perjalanan ke tempat kerja, pendapatan isi rumah, saiz keluarga, jenis penghunian, status sosio-ekonomi dan kemudahan. Lowry juga menerangkan bahawa pusat bandar menjadi tumpuan aktiviti seperti tempat pekerjaan yang memberi peluang untuk pekerja menghuni di sekelilingnya (Ibrahim Wahab & Abdul Hadi Herman Shah, 1992).

Teori lokasi isi rumah Mills pula menerangkan lanjutan daripada teori Alonso. Teori ini menitikberatkan tentang penggunaan maksimum atau kepuasan dalam pemilihan lokasi perumahan. Jarak, harga tanah, perjalanan atau pengangkutan, perkhidmatan dan lokasi merupakan unsur penting dalam teori ini (Ibrahim Wahab & Abdul Hadi Herman Shah, 1992).

2.3 CIRI-CIRI PERUMAHAN

Setelah melihat definisi perumahan sebagai struktur fizikal ataupun suatu komoditi yang boleh dijual beli dan menghasilkan kekayaan dan lain-lain aspek yang penting, perumahan juga meliputi beberapa ciri yang unik yang perlu diperjelaskan. Bourne (1981) meneruskan dengan menyatakan bahawa beberapa ciri perumahan yang perlu diketahui untuk lebih memahami konsep dan definisi perumahan adalah seperti berikut:-

- (i) **lokasi yang tetap:** biasanya penghuni yang berpindah tetapi rumah tidak;
- (ii) **tahan lama:** suatu struktur fizikal, pelaburan atau modal, rumah perlulah mempunyai hayat hidup yang panjang.
- (iii) **kuasa penyesuaian yang terhad:** kesan dari ciri-ciri yang di atas, maka stok perumahan agak lambat untuk menyahut permintaan yang berubah;

- (iv) **kepelbagaian:** stok perumahan ada berbagai-bagai dan kemudahan yang ditawarkan juga berbagai-bagai jenis, ini ditambah dengan pelbagai karenah pembeli baik penjual;
- (v) **pengaruh luaran:** perumahan amat sensitif kepada perumahan di luar pasaran tempatan.
- (vi) **Pertindihan polisi:** perumahan seringkali tertakluk di bawah kawalan institusi berbagai pihak kerajaan;
- (vii) **Kesan luaran:** reruang luar yakni persekitaran kejiranan luaran terdekat yang mempunyai perhubungan, membawa pengaruh terhadap perkara-perkara yang akan berlaku kepada sesebuah unit atau sekumpulan unit.

Implikasi ciri-ciri yang tersebut di atas mempunyai makna yang agak jelas. Suatu kesan dari ketetapan lokasi dan ketahanan struktur fizikal sebuah rumah itu pada satu peringkat menghadkan kemungkinan untuk pertukaran rumah-rumah yang berlainan jenis dan rekabentuk. Kesan ini akan menghadkan daya pilihan pengguna.

Kewujudan kesan-kesan luaran pula menunjukkan bahawa selain menilai keadaan bangunan atau keperluan perumahan, kita perlu mengambilkira ciri-ciri persekitaran luar berhampiran. Untuk memahami pengaruh dan

kawalan luaran terhadap pasaran perumahan, kita perlu mengetahui dan menilai ciri-ciri politik dan sosial seluruh kawasan itu dan kawasan sekitarnya.

2.4 KEPERLUAN PERUMAHAN

Menurut PBB (1976) keperluan perumahan adalah suatu konsep sosial yang menggambarkan keseimbangan kuantitatif di antara bilangan isi rumah dan bilangan unit rumah serta kualiti keadaan perumahan berbanding dengan norma-norma dan piawaian-piawaian sosial dan kesihatan awam yang telah ditentukan.

Keperluan perumahan merupakan satu tahap di mana kuantiti dan kualiti tempat-tempat kediaman yang ada tidak memenuhi piawaian yang minima dan spesifik seperti yang telah ditetapkan, iaitu kekurangan yang timbul di dalam bekalan dan perkhidmatan-perkhidmatan yang berkaitan dengannya disebabkan oleh ketidakupayaan untuk mencapai tahap penggunaan yang diperlukan. (Charles, 1977: 11). Oleh itu jelaslah bahawa keperluan perumahan boleh didefinisikan sebagai tahap atau norma-norma yang dianggap perlu untuk kesihatan, keselesaan dan pembentukan taraf kehidupan sesebuah keluarga normal.

Pada dasarnya unjuran keperluan perumahan biasanya berasaskan kepada kaedah yang dipelopori oleh PBB. (Tarmiji Masron, 1998: 31).
Metodologi Penilaian Keperluan Perumahan (Housing Needs Assessment –

HNA) juga diasaskan atas kaedah yang digunakan oleh PBB (Raymond 1988) dalam mengira keperluan perumahan sebagai bilangan unit rumah berdasarkan kualiti minima yang diterima berpandukan faktor-faktor berikut:-

- (i) pembentukan isirumah-isirumah baru;
- (ii) penggantian unit-unit yang ada di dalam stok semasa perancangan kerana ianya akan kemudiannya munsah atas beberapa sebab;
- (iii) penggantian unit-unit yang ada pada tahun penganalisan pertama yang dikategorikan sebagai tidak boleh diperbaiki;
- (iv) pembinaan unit-unit baru untuk mengurangkan kesesakan pada permulaan sesuatu tempoh.
- (v) Pemulihan unit-unit yang ada pada permulaan sesuatu tempoh yang diperlukan di mana kerja-kerja pemulihan boleh dijalankan secara ekonomik.

Berdasarkan penemuan-penemuan daripada banci penduduk dan perumahan bagi sesuatu tempoh, pengiraan ke atas faktor-faktor di atas boleh dibuat untuk memperolehi jumlah pelunjuran keperluan perumahan bagi sesuatu kawasan bagi sesuatu tempoh. Asasnya ialah dengan