

RHS 509 : KAJIAN ILMIAH

**PENILAIAN KESESUAIAN PEMBINAAN KONDOMINIUM DI KANGAR,
PERLIS.**

Oleh :

Mohd. Azad Bin Jasmi

Diajukan Kepada:

**Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan dan Perancangan
Universiti Sains Malaysia Untuk Memenuhi Sebahagian Dari Syarat-Syarat Bagi
Mendapat Gelaran Sarjana Sains Perumahan**

Mac 1999.

PERAKUAN

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

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



.....
Mohd. Azad bin Jasmi

Disahkan oleh:

.....
Prof. Madya Dr. Zulkifli Hanafi

Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan dan Perancangan

Universiti Sains Malaysia

Pulau Pinang

MAC 1999

ABSTRAK / ABSTRACT

Abstrak

Konsep kondominium merupakan satu cara hidup berkelompok. Kehidupan masyarakat di kondominium adalah unik kerana terdapat pelbagai kemudahan yang disediakan khas untuk para penghuni. Konsep kehidupan penghuni di sini adalah teratur dan terkawal hasil dari persekitaran kondominium yang memberikan keistimewaan dan sistem pengurusan yang lebih memenuhi kehendak penghuni kerana organisasinya ditadbir sendiri oleh mereka. Walau bagaimanapun, konsep kondominium ini masih belum wujud di Kangar Perlis. Dissertasi ini telah cuba untuk mengupas dan mencari faktor-faktor tentang ketidak wujudan kondominium di negeri Perlis serta menilai samada kewujudannya perlu atau tidak dengan melihat kepada maklumat-maklumat daripada satu-satunya pemaju yang cuba membangunkan konsep kondominium ini dan juga data-data prima yang lain dari jabatan-jabatan kerajaan dan swasta yang terlibat secara langsung dalam pembangunan perumahan di negeri Perlis serta maklumat sekunder daripada kajian-kajian kondominium yang lalu. Terdapat beberapa halangan di dalam mendapatkan data-data ini kerana tidak banyak kajian tentang kondominium yang telah dijalankan di Perlis kerana konsep kehidupan ini masih baru di negara ini. Selain itu, maklumat prima juga amat sukar didapati kerana projek ini masih belum wujud dan masih dalam perancangan. Kesimpulannya, konsep kehidupan kondominium tidak praktikal dibangunkan di negeri Perlis kerana masyarakat di sini masih tidak mahu mengubah corak kehidupan yang mereka jalani selama ini dan faktor harga bukannya merupakan faktor penghalang tetapi lebih kepada ketidak sesuaian corak kehidupan kondominium itu sendiri. Namun, jika konsep kondominium ingin dilaksanakan di negeri Perlis, khasnya di bandar Kangar, selera masyarakat di situ perlu dititik beratkan dan konsep kondominium yang cuba diwujudkan perlulah merupakan satu konsep kondominium yang sesuai dengan aspirasi penduduk tempatan..

EVALUATION ON THE SUITABILITY OF CONDOMINIUM CONSTRUCTION IN KANGAR, PERLIS.

ABSTRACT

The concept of condominium is a life style based on group. The societal life style in a condominium is unique as it is encircled by a variety of facilities for its dwellers. The lifestyle offers privilege and good management system as a management in under the control of the dwellers. Alas, the condominium concept is non-existent in Kangar, Perlis. This dissertation has tried to investigate and identify the factors on the non-existence of condominiums in Perlis. At the same time, the dissertation also evaluated the needs for its existence or vice-versa. The method applied is by retrieving information from the sole developer who tried to initiate the condominium concept and also primary source, mainly being government and private sector which are directly involved in the housing industry in Perlis. Retrieval of secondary data from previous research on condominiums was also carried out. There were a few obstacles faced in obtaining data as not much research on condominiums have been done in Perlis due to it being a new concept. Apart from that, it was also difficult in obtaining primary data as it is non-existence project at present and still under planning. The conclusion is that the concept of condominiums is not practical to be developed in Perlis as the society is still not willing to change their present life style. The factor cost and price is not an obstacle but the unsuitability of condominium lifestyle itself. On the contrary, if the construction of condominiums especially in Kangar is to be proceeded with, the taste and choice of the society need to be taken into consideration. This is in line with the idea that the concept of condominium to be developed must fulfil and live up the taste and choice of its dwellers in Kangar.

PENGHARGAAN

PENGHARGAAN

Syukur ke hadrat Allah S.W.T kerana dengan limpah dan keinzinannya, disertasi ini dapat disiapkan dengan sempurna.

Terima kasih saya tujukan kepada Dr. Julaili selaku Pengerusi Rancangan Ijazah Tinggi, Prof. Madya Dr. Zulkifli Hanafi selaku penyelia pertama yang sentiasa memberi bimbingan bermula dari merangka isi-isi sehinggalah kepada sebuah disertasi yang lengkap. Terima kasih juga kepada Dr. Ku Azhar Ku Hassan, selaku penyelia kedua saya. Sepanjang merealisasikan disertasi ini, saya juga ingin merakamkan rasa terhutang budi kepada individu-individu atau pihak-pihak yang tidak lokek untuk memberikan sumbangan idea-idea yang bemas serta maklumat yang berguna dan juga sumbangan-sumbangan lain yang memungkinkan disertasi ini disiapkan. Jutaan terima kasih ini ditujukan kepada:

1. Pensyarah-pensyarah di Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan dan Perancangan USM.
2. Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Perlis.
3. Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Perlis.
4. Jabatan Kerja Raya Negeri Perlis.
5. Unit Perancang Ekonomi Negeri Perlis.
6. Majlis Perbandaran Kangar Perlis.
7. Tuan Hj. Dzayauddin Hj. Ishak, CEO Bumita Properties Sdn. Bhd dan Bumita Holdings Sdn. Bhd.
8. En. Azman Abdullah dan Puan Noraini Osman serta keluarga.
9. Puan Hasuria Omar, Pensyarah Pusat Bahasa dan Terjemahan, USM.

10. Rakan-rakan sepengajian yang turut memberikan sumbangan idea dan cadangan yang terbaik untuk menyiapkan disertasi ini.

Akhir kata, penghargaan khas dan paling istimewa diberikan kepada kedua-dua bonda dan ayahanda yang tercinta; Dariah Saad dan Jasmi Abdullah serta adik-adik, Mohd Azrul, Diana dan Aiza dan juga nenekanda yang dikasihi, Maimunah Abdullah di atas doa-doa mereka terhadap kejayaan ini

Himpunan doa juga ditujukan kepada allahyarham datuk tersayang, Saad Ahmad dan juga allahyarhamah nenekanda yang sentiasa dirindui, Saadah Hussain. Semoga roh mereka ditempatkan oleh Allah S.W.T. bersama-sama roh orang-orang yang beriman. Semasa hayatnya, selalu menekankan kepentingan ilmu sebagai harta yang berguna untuk dunia dan akhirat. Dengan keberkatan ini, disertai keinzinan Allah S.W.T., saya telah berada ditahap kejayaan hari ini. Semoga Allah sentiasa melimpahi rahmat kepada roh mereka.

Al - Fatimah. Amin.

Mohd. Azad Jasmi

P-RM 0434

Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan dan Perancangan

Universiti Sains Malaysia

Mac 1999.

ISI KANDUNGAN

PENILAIAN KESESUAIAN PEMBINAAN KONDOMINIUM DI KANGAR, PERLIS

ISI KANDUNGAN	MUKA SURAT
ABSTRAK	ii
ABSTRACT	iii
PENGHARGAAN	iv
ISI KANDUNGAN	v
SENARAI GAMBARAJAH DAN JADUAL	ix

BAB 1 PENGENALAN KAJIAN

1.0	PENGENALAN KAJIAN	1
1.1	MATLAMAT KAJIAN	2
1.2	OBJEKTIF KAJIAN	2
1.3	SKOP KAJIAN	3
1.4	METODOLOGI KAJIAN	3
1.5	MASALAH KAJIAN	7

BAB 2 SENARIO PERUMAHAN DI MALAYSIA

2.0	PENGENALAN	8
2.1	KONSEP PERUMAHAN	9
2.2	STATUS PERUMAHAN	14
2.3	ELEMEN-ELEMEN PERUMAHAN	17
2.4	PEMBEKALAN PERUMAHAN	17
2.5	KATEGORI RUMAH	20

BAB 3 KONSEP KONDOMINIUM SECARA UMUM

3.0	PENGENALAN	23
3.1	PENGERTIAN KONDOMINIUM	25
3.2	PERKEMBANGAN KONDOMINIUM	27
3.3	KONSEP KONDOMINIUM	29
3.4	LATAR BELAKANG KONDOMINIUM DI MALAYSIA	31
3.5	PERKEMBANGAN KONDOMINIUM DI MALAYSIA	34
3.6	TUJUAN KONDOMINIUM	36
3.7	DASAR KERAJAAN - KONDOMINIUM KOS RENDAH	37
3.8	KEMUDAHAN-KEMUDAHAN KONDOMINIUM	40
3.9	KEADAAN KEHIDUPAN DI DALAM PERUMAHAN KONDOMINIUM	43
3.10	KESELAMATAN	44
3.11	ALAM SEKELILING	45
3.12	KEMUDAHAN REKREASI	46
3.13	KEADAAN SOSIAL	47
3.14	KEADAAN DALAMAN KONDOMINIUM	49
3.15	PENGURUSAN KONDOMINIUM	51
3.16	JENIS PENGURUSAN	53
3.17	BAYARAN PERKHIDMATAN	54
3.18	MENGURUS PENGHUNI	57
3.19	GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN KONDOMINIUM	59

BAB 4 SENARIO PERUMAHAN DI PERLIS

4.0	PENGENALAN	65
4.1	PERTUMBUHAN STOK PERUMAHAN	65
4.1.1	Jenis-jenis Tempat Kediaman	68
4.1.2	Struktur Bahan	68
4.1.3	Bekalan Perumahan	69
4.1.4	Permintaan Perumahan	70
4.1.5	Pencapaian Sasaran Dan Struktur Majlis Perbandaran Kangar	71
4.1.6	Keberkesana Perlaksanaan Dasar Majlis Perbandaran Kangar	73
4.1.7	Prospek Dan Unjuran Perumahan	74
4.1.8	Unjuran Permintaan Perumahan	75

BAB 5 ANALISIS DAN PENEMUAN KAJIAN

5.0	PENGENALAN	77
5.1	PENEMUAN KAJIAN	77
5.1.1	Konsep Pembangunan IMT-GT	83
5.1.2	Prospek Dan Aspek Pembangunan Wilayah	85
5.2	KESIMPULAN	88

BAB 6 KESIMPULAN DAN CADANGAN

6.0 KESIMPULAN90

6.1 CADANGAN91

BIBLIOGRAFI98

SENARAI GAMBARAJAH DAN JADUAL

SENARAI GAMBARAJAH

Gambarajah	1.1	METODOLOGI KAJIAN	6
Gambarajah	5.1	KONDOMINIUM DESA SENA	80
Gambarajah	5.2	CADANGAN PROJEK INSTITUSI PENGAJIAN	82

SENARAI JADUAL

Jadual 3.1	KEMUDAHAN-KEMUDAHAN KONDOMINIUM DI KUALA LUMPUR	48
Jadual 3.2	GARIS PANDUAN TEKNIKAL UNTUK PERUMAHAN KONDOMINIUM DI WILAYAH PERSEKUTUAN	62
Jadual 3.3	PIAWAIAN DI KONDOMINIUM DAN APARTMENT	63
Jadual 4.1	PERTUMBUHAN PENDUDUK, TEMPAT KEDIAMAN DAN ISIRUMAH NEGERI PERLIS 1980 & 1991	67
Jadual 4.2	STRUKTUR BAHAN BINAAN DINDING LUAR TEMPAT KEDIAMAN	69
Jadual 4.3	BILANGAN PEMOHON PERUMAHAN BERDAFTAR MENGIKUT BANGSA, 1997	71
Jadual 4.4	ANALISIS PENCAPAIAN SASARAN CADANGAN PROGRAM PERUMAHAN RANCANGAN STRUKTUR MAJLIS PERBANDARAN KANGAR (1985-1995)	73
Jadual 4.5	UNJURAN KEPERLUAN PERUMAHAN 1995-2002	74
Jadual 4.6	UNJURAN PERMINTAAN PERUMAHAN 2001-2020	75

BAB SATU
PENGENALAN KAJIAN

BAB 1 PENGENALAN KAJIAN

1.0 PENGENALAN KAJIAN

Kondominium berasal dari pada perkataan Latin yang membawa maksud hakmilik atau pengawasan bersama. Perkataan “Con” membawa maksud sambungan dan “*dominium*” pula membawa maksud kawasan.¹ Oleh itu, kondominium boleh ditakrifkan sebagai satu pemilikan secara sah dan bukannya jenis atau bentuk unit rumah.

Kondominium merupakan satu bentuk pemilikan perumahan yang mana pemiliknya tidak hanya memiliki unit kondominium tersebut tetapi juga merangkumi segala aspek pembangunan kondominium yang meliputi aspek keselamatan, konsep kemewahan serta kemudahan infrastruktur dan corak hidup yang lebih bersifat privasi. Kemudahan-kemudahan khas ini memberikan kelebihan kepada pemilik kondominium kerana persekitaran adalah terkawal dan segala masalah diuruskan oleh organisasi pengurusan yang terdiri daripada para penghuni sendiri.

Perumahan kondominium ini sudah mula mendapat tempat di hati masyarakat di Malaysia amnya. Walau bagaimanapun, perumahan berbentuk kondominium ini masih belum lagi

¹ Grezzo, A.D., *Condominiums – Their Development & Management*, Washington D.C. : Office of International Affairs, Department of Housing & Urban Development, September 1972.

wujud di negeri Perlis ini. Disertasi ini cuba untuk mengkaji samada projek kondominium wajar dilaksanakan di negeri Perlis amnya dan di kawasan Kangar khususnya. Kondominium telah wujud dengan banyak di negeri-negeri lain dan dengan itu, satu penilaian perlu dilakukan bagi mendapatkan seberapa banyak maklumat yang diperlukan untuk mengetahui tentang kesesuaian pembinaan kondominium di Kangar, Perlis.

1.1 MATLAMAT KAJIAN

Kajian penilaian kesesuaian pembinaan kondominium ini dijalankan di negeri Perlis kerana hanya negeri ini sahaja yang belum lagi mempunyai projek kondominium di Malaysia.² Oleh yang demikian, kajian ini bertujuan untuk menilai samada projek kondominium wajar dilaksanakan di kawasan kajian.

1.2 OBJEKTIF KAJIAN

Objektif kajian ini adalah untuk mengetahui perkara-perkara berikut:-

- i. Mengenal pasti sistem perumahan di Kangar.
- ii. Mengenal pasti kenapa projek kondominium belum wujud di Kangar.

² Ministry of Housing and Local Government Malaysia, property Market Report 1996, 1997.

- iii. Mengkaji kesesuaian pembinaan kondominium dari perspektif pemaju dan permintaan sasaran pasaran dan potensi pasaran pada masa hadapan.

1.3 SKOP KAJIAN

Kajian ini akan menghala kepada faktor-faktor seperti taburan penduduk serta kemampuan penduduk di kawasan Kangar untuk membeli kondominium serta kesesuaian dari aspek cara hidup penduduk di kawasan Kangar. Seterusnya kajian akan tertumpu kepada faktor-faktor penolak dan penarik dalam projek kondominium ini.

1.4 METODOLOGI KAJIAN

Metodologi kajian akan meliputi setiap langkah atau prosedur yang boleh diambil bagi memastikan matlamat dan objektif kajian tercapai. Dalam kajian ini, pengumpulan data akan meliputi dua kategori iaitu data primer seperti temubual dengan pemaju-pemaju perumahan, ketua-ketua jabatan dan juga pihak yang terlibat secara langsung di dalam projek perumahan di Kangar termasuk juga tenaga profesional yang terlibat. Data-data sekunder pula meliputi rekod-rekod, disertasi, tesis, buletin, laporan tahunan, proposal-proposal, kajian-kajian yang mungkin telah dilaksanakan oleh pihak-pihak tertentu yang boleh digunakan dalam kajian ini. (Lihat Rajah 1.1)

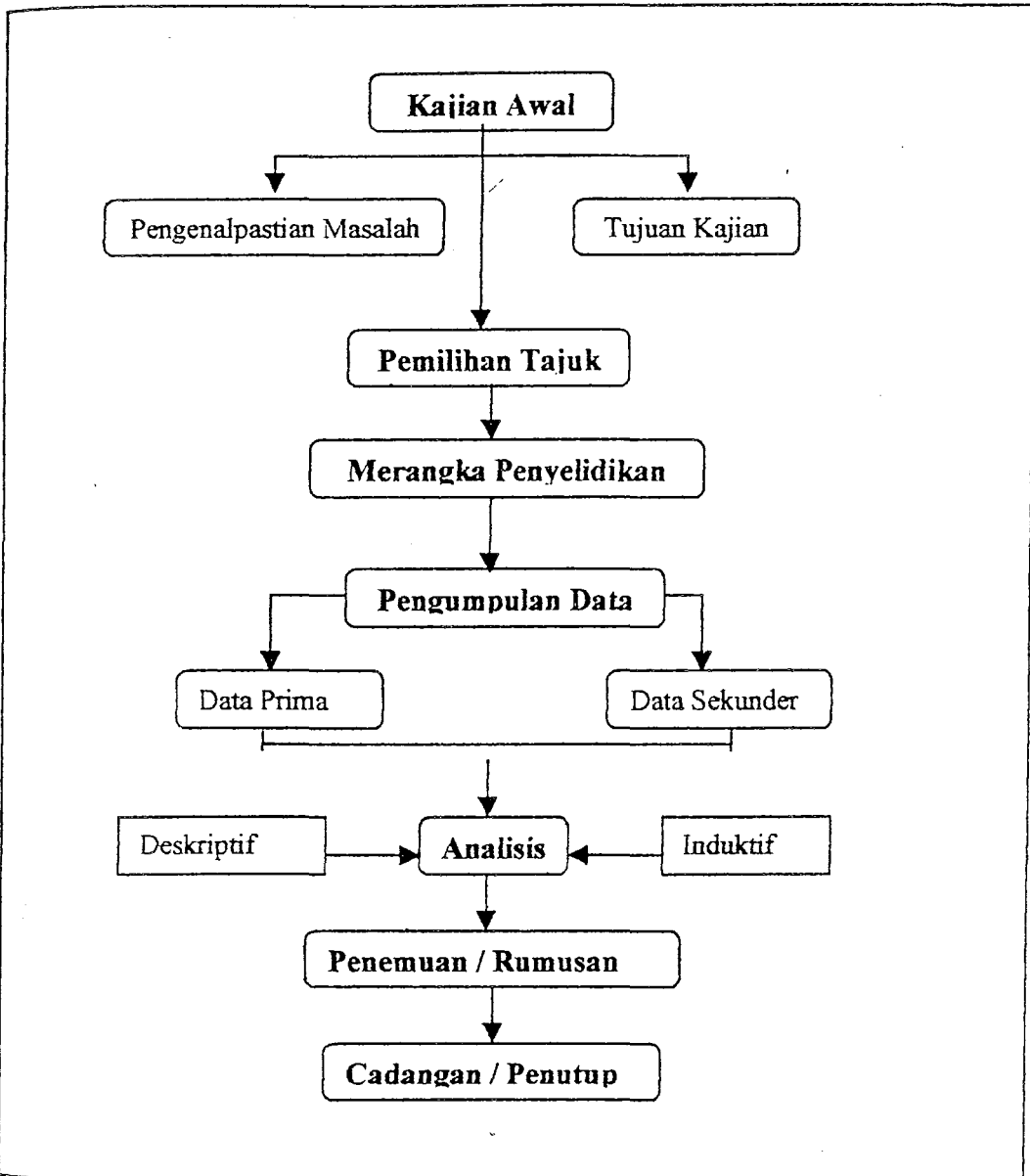
Fasa-fasa di dalam metodologi kajian kes ini adalah seperti berikut:-

- i. Merangka idea – Kajian awal melalui kajian umum yang berkaitan dengan masalah kajian.
- ii. Definisi masalah – Masalah, isu dan tujuan kajian dikenalpasti dan tajuk kajian dipilih.
- iii. Merangka penyelidikan – Permasalahan kajian tersebut kemudiannya diterjemahkan kepada rangka penyelidikan yang lebih jelas melalui pembacaan ilmiah.
- iv. Pengumpulan maklumat – Data primer diperolehi dengan menemubual individu yang terlibat secara langsung dengan permasalahan kajian.
 - Data sekunder diperolehi melalui pembacaan yang meliputi isu-isu yang berkaitan dengan kajian. Bahan-bahan ini juga meliputi kajian dan kajian selidik berkenaan dengan kawasan kajian.

- v. Analisis maklumat – Setelah segala maklumat dan data diperolehi, maka satu analisis data dijalankan.

- vi. Cadangan dan rumusan kajian – Hasil penemuan kajian dibentangkan dan cadangan-cadangan yang dirasakan perlu turut dinyatakan.

Rajah 1.1 : METODOLOGI KAJIAN



BAB DUA

SENARIO PERUMAHAN DI MALAYSIA

1.5 MASALAH KAJIAN

Di dalam melaksanakan kajian ini, penulis telah menghadapi berberapa masalah utama.

Antaranya ialah:-

- i. Kesuntukan masa untuk memilih tajuk dan bidang kajian yang sesuai. Ini kerana masa yang diperuntukan untuk pemilihan tajuk adalah suntuk dan tinjauan awal tentang tajuk-tajuk untuk permasalahan kajian tidak dapat dilaksanakan dengan sempurna.
- ii. Data primer dari jabatan-jabatan dan agensi swasta yang terlibat sukar diperolehi kerana kebanyakan daripada maklumat tersebut adalah sulit.
- iii. Dari segi perolehan data sekunder pula, tidak banyak kajian yang melibatkan permasalahan yang berkaitan dengan kondominium di Malaysia lebih-lebih lagi bagi permasalahan yang relevan dengan kajian di negeri Perlis. Kebanyakan data sekunder yang diperolehi bukanlah berbentuk kajian tetapi lebih kepada artikel-artikel yang menumpukan kepada pengurusan kondominium dan juga pernyataan secara umum mengenai kondominium seperti bilangan dan jenis-jenisnya. Data-data yang diperolehi juga tidak begitu terkini kerana penuklisa mengenai kondominium tersebut lebih tertumpada pada tahun 1980an dan awal 1990an.

BAB 2 SENARIO PERUMAHAN DI MALAYSIA

2.0: PENGENALAN.

Pemilikan rumah dianggap sebagai satu pelaburan yang baik dalam pemilikan harta, sesuatu yang dihargai setiap waktu dan menjadi kebanggaan kepada keluarga tersebut². Pelaburan di dalam perumahan di bandar-bandar terutamanya untuk golongan miskin adalah aspek penting dalam proses perancangan pembangunan. Saranan ini sering dinyatakan dalam setiap Rancangan Lima Tahun Malaysia.

Secara umumnya, objektif utama penyelidikan ini untuk mengkaji keberkesanan agensi kerajaan dalam pembekalan rumah kos rendah. Prestasi agensi akan dinilai berdasarkan perbandingan dua agensi kerajaan yang berbeza iaitu agensi kerajaan negeri dan agensi kerajaan pusat dari segi kuantiti dan kualiti rumah tersebut. Bahagian ini akan membincangkan beberapa makna perumahan dan segala istilah yang berkaitannya.

² Hamdan Adnan (Ogos 1986), *Pembina Generasi*, m/s: 37.

2.1 KONSEP PERUMAHAN.

Takrifan konsep perumahan bergantung kepada isu, masa dan tempat perbincangannya. Pertubuhan Bangsa-Bangsa Bersatu telah mengesyorkan kajian tentang perumahan perlu dimulakan dengan penakrifan istilah perumahan³. Grimes telah mencadangkan bahawa istilah perumahan mempunyai matlamat dan tujuan yang sama walaupun ada perbezaan dari segi definisinya⁴.

Perumahan mengikut definisi Coleman Woodbury⁵ dan John F. Turner⁶ boleh dibahagikan kepada dua makna iaitu sebagai satu produk (Kata Nama) dan proses (Kata Kerja). Istilah perumahan secara umumnya membabitkan gambaran secara pakej dari proses penghasilan hingga kepada produk yang terhasil daripada proses penghasilan tersebut. Produk meliputi kepada struktur dan elemen-elemen rumah seperti rekabentuk asas rumah..

Di samping itu, susunatur dan kemudahan kejurangan seperti ruang lapang, jalan, kedai, kemudahan awam dan sebagainya juga merupakan elemen produk yang penting. Sementara perumahan juga dianggap sebagai satu proses kerana ia

³ *Housing Policy Guidelines For Developing Countries*, United Nation, New York, 1976.

⁴ Grimes, 1979.

⁵ Dr. Mendelker (1973), *Housing in America: Problems and Perspective*, Bobbs-Merill Co. Inc. USA, m/s:5.

⁶ Turner, John F, *Freedom To Built*, Mac Millan Company, m/s: 151.

melibatkan fasa pembinaan, bantuan kewangan, perancangan bandar, kawalan pemulihan persekitaran dan kebersihan setempat.

Dalam konteks yang lebih luas, istilah perumahan memberi erti yang lebih mendalam. Perumahan meliputi aspek kehidupan dalam kelompok tertentu yang menjadi asas kepada pembentukan sebuah komuniti yang saling melengkapi antara satu sama lain. Ini membawa pengertian bahawa perumahan tidak wujud sebagai unit kediaman semata-mata, tetapi wujud bersama institusi sosial dan ekonomi dalam suatu sistem yang tidak boleh berfungsi secara bersendirian. Projek perumahan sekarang ini selalunya berlandaskan konsep sebuah bandar yang wujud dalam perumahan itu sendiri. Konsep ini wujud akibat keperluan sesebuah komuniti yang semakin maju.

Pada hari ini, permintaan manusia terhadap perumahan bukan setakat tempat perlindungan semata-mata, tetapi berubah mengikut arus pembangunan dan taraf hidup mereka. Menurut Doxiadis⁷, kebahagiaan dan keselamatan merupakan objektif utama yang diharapkan bagi sesuatu petempatan. Pendek kata sesuatu petempatan yang baik harus dapat memenuhi keperluan perumahan setiap orang, tanpa mendatangkan impak negatif terhadap alam sekitar dan kepentingan orang lain.

⁷ Doxiadis (1986), *An Introduction To The Science Of Human Settlements*, Hutchinson, London, m/s: 50.

Setiap individu yang hidup di dunia tidak akan sempurna sekiranya keperluan asas seperti pakaian, makanan, tempat tinggal dan hak beragama tidak dapat disediakan. Justeru itu adalah menjadi tanggungjawab kerajaan bagi memastikan tidak ada seorang pun rakyat negaranya ternafi daripada menikmati keperluan tersebut. Rumah sebagai keperluan asas telah diterangkan melalui dengan firman Allah s.w.t di dalam Al-Quran⁸:

"Dan Allah s.w.t. menjadikan bagi kamu rumah-rumah kamu sebagai tempat tinggal dan Dia menjadikan bagi kamu rumah-rumah (kemah-kemah) dari kulit binatang ternak yang kamu merasa ringan (membawanya) di waktu kamu berjalan dan waktu kamu bermukim dan (dijadikanNya pula) dari bulu domba, bulu unta dan bulu kambing, alat-alat rumah tangga dan perhiasan (yang kamu pakai) sampai waktu (tertentu)".

"Dan Allah s.w.t. menjadikan bagi kamu tempat bernaung dari apa yang telah Dia ciptakan, dan Dia jadikan bagi kamu tempat-tempat tinggal di gunung-ganang, dan Dia jadikan bagi kamu pakaian yang memelihara dari panas dan pakaian (baju besi) yang memelihara kamu dalam peperangan. Demikianlah Allah s.w.t. menyempurnakan nikmatNya atas kamu agar kamu berserah diri (kepadaNya)".

Al-Quran, surah An-nahl, ayat 80-81.

⁸ Malah dalam sebuah hadis yang diriwayatkan oleh Ibn Shidad jug telah menyentuh keperluan perumahan kepada rakyat adalah tanggungjawab pemerintah. Lihat Mohd.. Ali Hj. Baharum (1990), *Masalah Perumahan:Penyelesaian Menurut Islam*, Dewan Pustaka Islam, m/s: 3.

Rumah sebagai keperluan diri dan keluarga, merupakan sempadan fizikal yang memisahkan sebuah keluarga dengan keluarga yang lain. Pemisahan begini ada pentingnya, kerana dalam kehidupan ini ditentukan batas-batas pergaulan yang dibenarkan. Keperluan kepada kehidupan yang lebih "*privacy*" atau tersendiri dan keselesaan hidup adalah perlu bagi menghasilkan kebahagiaan dan perkembangan keluarga itu sendiri. Diatas kesedaran bahawa rumah sebagai keperluan asas diri dan keluarga, maka rumah yang didiami itu sebaiknya mestilah milik sendiri dan tidak menyewa.

Konsep perumahan mengikut Pertubuhan Bangsa-Bangsa Bersatu (PBB) adalah merupakan sebahagian daripada alam sekitar kediaman kejiranan, di dalam kawasan mikro ataupun merupakan struktur fizikal untuk manusia sebagai tempat perlindungan. Tempat perlindungan ini perlu mengandungi kemudahan asas dan perhidmatan yang boleh dibahagikan kepada kehidupan fizikal dan sosial di peringkat individu dan keluarga⁹. Jelaslah, melalui definisi ini konsep perumahan sebagai tempat perlindungan yang menghubungkan kemudahan perumahan dan mengandungi kemudahan serta utiliti kepada individu, keluarga dan komuniti.

⁹ Monerasinghe, N.J. (1980), *A Report on The Need For An Engineering Profession in Housing For Malaysia*, The Curriculum Structure 1980/81, Penerbitan U.S.M, m/s: 2-4.

Mengikut Larry S. Bourne¹⁰ menakrifkan sekurang-kurangnya terdapat enam definisi yang berkaitan dengan perumahan. Definisi yang dimaksudkan ialah:

- i. Sebagai unit atau struktur kemudahan fizikal yang menyediakan perlindungan kepada penghuni.
- ii. Sebagai tempat perkhidmatan fizikal yang menggunakan tanah dan permintaan bagi penyediaan sumber pembekalan yang memuaskan.
- iii. Sebagai barangan ekonomi yang merupakan barangan tahan lama pengguna yang dapat diperniagakan dalam pasaran sebagai pelaburan yang memberikan pulangan yang lumayan.
- iv. Sebagai barangan sosial atau kolektif yang merupakan elemen untuk menghasilkan rangka dan set hubungan sosial seperti penyediaan pelajaran, makanan dan kesihatan.
- v. Sebagai satu perkhidmatan kepada penghuni-penghuni perumahan yang terlibat seperti penyediaan kemudahan kejurangan dan assessibiliti ke tempat pekerjaan.

¹⁰ Bourne, L.S, *The Geography of Housing*, V.H Winston and Sons, Edward Arnold Kanada, m/s: 14.

- vi. Sebagai sektor ekonomi yang merupakan stok modal tetap yang dapat memberikan hasil kekayaan kepada kerajaan dalam mengatur pertumbuhan ekonomi.

2.2 STATUS PERUMAHAN.

Manusia menghabiskan sebahagian besar masanya dalam struktur rumah. Jadi rumah, bukan sahaja melibatkan keperluan asas tetapi juga melibatkan emosi dan mental. Megikut Mendelker (1973)¹¹:

“Rumah ... bukan sahaja memperkenalkan struktur fizikal, malah ia juga menjadi perkara yang melibatkan perasaan yang mendalam. Perumahan merupakan simbol status dan pencapaian penerimaan sosial. Ia seolah-olah mengawal sebahagian besar persepsi individu serta keluarga terhadap mereka sendiri dan juga persepsi orang lain terhadap mereka”.

Selain itu juga, rumah melibatkan elemen-elemen yang lebih kompleks daripada tujuan asasnya iaitu tempat perlindungan. Ini terkandung dalam kenyataan yang dikeluarkan oleh Bank Dunia hasil dari satu penyelidikan yang dilakukan¹².

¹¹ D. R. Mendelker (1973), *Housing in America: Problems and Perspective*, Bobbs-Merill Co. Inc. USA, m/s:5. Penyelidikan telah dibuat di di kawasan Chelsea, New York.

¹² World Bank, *Shelter, Poverty and Basic Needs Series*. Washington D.C, Sept. 1980.

"... Rumah bukan sahaja berfungsi sebagai tempat perlindungan, ia perlu mengandungi beberapa siri perkhidmatan yang berkaitan dengan sesuatu lokasi dan tempat tinggal".

Jadi, segala elemen-elemen dalam sesuatu perumahan akan mencerminkan statusnya. Oleh itu, status perumahan ini akan melibatkan kesemua aktiviti yang rumit, kepuasan, hak, tanggungjawab dan persekitaran yang diharapkan. Taraf perumahan ini biasanya ditentukan oleh keadaan persekitaran yang dibentuk oleh komuniti dan juga isirumah individu.

Menurut W.F.Smith¹³ terdapat empat komponen utama dalam menentukan status perumahan isirumah iaitu struktur, aksesibiliti dan kemudahan, hak asasi dan kejiranan. Gabungan ke empat-empat komponen ini akan membentuk status perumahan dan status ini juga melibatkan elemen-elemen seperti fizikal, kewangan, undang-undang dan sosial yang rumit.

Berdasarkan rajah tersebut, kesan utama yang dihasilkan oleh status perumahan adalah hakmilik bangunan, kegunaan sebenar bangunan dan piawaian objektif perumahan yang dinikmati oleh isirumah. Hak pemilikan bangunan bukan sahaja bermakna penghuni berhak menggunakan segala perkhidmatan dan kemudahan yang disediakan, malah berhak memiliki hartanah itu dari segi undang-undang. Namun begitu, disebalik hak pemilikan tersebut mewujudkan kesan untuk mengikat sesebuah isirumah menetap di sesuatu komuniti.

¹³ Mendelker, op.Cit, m/s: 11-19.

Biasanya adalah tidak praktikal bagi sesebuah isirumah sentiasa berpindah tempat kediamannya kerana ia melibatkan kos perbelanjaan, menyusahkan dan mengambil masa untuk menyesuaikan diri dalam komuniti baru. Seterusnya kesan hak pemilikan yang menjadikan isirumah menetap secara kekal di sesuatu tempat akan menghasilkan perasaan yang lebih selamat bagi penghuni.

Selain daripada keselamatan, hak pemilikan bangunan akan menghasilkan kesan penyingkiran hak pemilikan isirumah yang lain. Kesan ini dianggap sebagai kesan luaran sahaja. Mengikut Smith keputusan seseorang individu untuk menjual atau memiliki sesebuah bangunan akan mengancam keputusan individu lain dan juga mempengaruhi pasaran hartanah.

Kegunaan sebenar perumahan bermakna aktiviti yang akan dijalankan dalam sesebuah rumah. Setiap isirumah mempunyai corak aktiviti yang berlainan.

Keadaan ini bergantung

kepada kegunaan sebenar perumahan oleh isirumah. Gabungan keperluan dan juga piawaian objektif (dari segi dimensi fizikal dan ciri-ciri rumah) akan menentukan kepuasan perumahan individu. Ini kerana hanya diri kita akan mengetahui keperluan sebenar diri sendiri dan mengetahui setakat mana kepuasan kita dicapai. Jarak kediaman manusia antara satu dengan lain akan bertambah rapat kerana penempatan manusia tertumpu pada sesuatu kawasan. Ini akan memberi kesan kepada kegunaan perumahan sesebuah isirumah yang dipengaruhi oleh keadaan jiran dan komuniti sekelilingnya.

2.3 ELEMEN-ELEMEN PERUMAHAN.

Pemilikan rumah sendiri bagi setiap isirumah adalah merupakan objektif utama polisi kerajaan. Rumah yang dimaksudkan bukan setakat tempat perlindungan, tetapi juga perlu mengikuti piawaian minima yang ditetapkan supaya selesa dan selamat diduduki. Piawaian ini adalah berbeza antara satu kawasan dengan kawasan yang lain. Ia amat bergantung kepada faktor-faktor seperti kebudayaan, kepercayaan, taraf pendidikan dan sumber tempatan sesuatu kawasan¹⁴.

Satu pertimbangan secara normaif perlu dilakukan bagi mengadakan satu kriteria yang harus digunakan dalam sesuatu kawasan perumahan yang ingin dibina. Sungguhpun kriteria-kriteria tersebut tidak mungkin sesuai untuk penghuni-penghuni yang berlainan latarbelakang. Kriteria-kriteria tersebut sekurang-kurangnya dapat dijadikan sebagai satu panduan yang berguna. Mengikut kajian yang dijalankan oleh Institute for Architecture and Urban Studies di New York telah menetapkan satu set kriteria bagi perumahan¹⁵ seperti komuniti, pengawasan kanak-kanak, keselamatan, penyelenggaraan, *livability* dan *responsiveness of context*.

2.4 PEMBEKALAN PERUMAHAN.

¹⁴ S.V.Suthuraman, *Basic Needs and The Informal Sector: The Case of Low Income Housing In Developing Countries*, Habitat International, Vol. 9, 1985, m/s: 299-316.

¹⁵ Sam Davis (1977), *The Form Of Housing*, New York, Van Nostrand Reinhold Co, m's:1.

Pembekalan perumahan di Malaysia boleh dibahagikan kepada dua bahagian iaitu perumahan konvensional dan bukan konvensional¹⁶ Pembekalan rumah konvensional terdiri daripada empat kategori iaitu perumahan swasta, awam, usahasama dan *hibrid*. Pembekalan perumahan secara konvensional dibuat mengikut piawaian dan kehendak undang-undang yang ditetapkan. Secara ringkasnya proses ini termasuklah menukarkan status penggunaan tanah kepada status perumahan, memperolehi kelulusan merancang dan pelan-pelan bangunan, penilaian terhadap kesan kepada alam sekitar, penggunaan tenaga buruh, modal yang besar dan teknologi bagi membantu dalam pembinaan.

Perumahan awam adalah rumah yang dibina oleh kerajaan sama ada kerajaan pusat atau kerajaan negeri. Pihak kerajaan memainkan peranan penting bagi membekalkan rumah yang mencukupi dan selesa didiami terutamanya perumahan kos rendah. Malangnya peranan kerajaan dalam membekalkan perumahan kepada rakyat telah dihadkan. Sebaliknya peranan pihak swasta diutamakan sejak Rancangan Malaysia Ke Enam 1991-1995¹⁷. Diantara program-program perumahan awam adalah seperti berikut:

- i. Program Perumahan Kos Rendah (PAKR).
- ii. Skim Pertapakan dan Kemudahan (SPK).

¹⁶ Razali Agus (1992), *Pembangunan Perumahan: Isu dan Prospek*, D.B.P, K.L.

¹⁷ Kajian Separuh Penggal Rancangan Malaysia Ke Enam 1991-1995, n/s:269.

- ii. Skim Pinjaman Perumahan (SPP).
- iii. Perumahan di bawah Agensi Pembangunan Tanah dan Wilayah seperti Perbadanan Pembangunan Bandar (UDA) dan Lembaga Kemajuan Tanah Persekutuan (FELDA).
- iv. Perumahan Agensi Kemajuan Ekonomi (PKEN).
- v. Perumahan Kakitangan Kerajaan.

Perumahan swasta dibina mengikut piawaian dan perlu memenuhi kehendak undang-undang dan institusi kewangan sebagai pemberi pinjaman modal. Kebanyakan projek perumahan yang dijalankan oleh pihak ini tertumpu kepada perumahan sederhana dan kos mewah. Ini berikutan penubuhan syarikat yang bermatlamatkan keuntungan semata-mata. Namun begitu syarat pembangunan perumahan bercampur dikenakan kepada pemaju swasta.

Perumahan secara usahasama antara pihak kerajaan dengan swasta bertujuan meningkatkan penawaran perumahan terutamanya rumah kos rendah. Program Khas Perumahan Awam Kos Rendah (PKPAKR) adalah satu program usahasama untuk menyediakan perumahan bagi golongan berpendapatan rendah. Program ini mula dilaksanakan dalam Rancangan Malaysia Ke Lima 1996-1990. Kerajaan akan memberikan beberapa insentif kepada pemaju swasta yang terlibat

dalam program ini seperti kemudahan pinjaman, proses kelulusan pelan yang cepat dan penyediaan tapak projek. Namun dalam tempoh tersebut, program ini tidak mencapai kemajuan yang diharapkan¹⁸. Manakala perumahan jenis *Hibrid* pula, adalah merangkumi kedua-dua kaedah pembekalan secara konvensional dan bukan konvensional.

Pembekalan perumahan jenis ini terdiri daripada empat kategori iaitu rumah setinggan, rumah tradisional, rumah kampung baru dan hibrid. Perumahan Bukan Konvensional bermaksud pembekalan dan pembinaan rumah yang tidak mengikut prosedur atau piawaian yang telah ditetapkan oleh pihak yang berkuasa. Pada kebiasannya, rumah-rumah ini dibina secara individu yang tidak mengendahkan keperluan yang ditetapkan oleh pihak berkuasa. Biasanya pembinaan rumah jenis ini dilakukan di kawasan luar bandar atau di petempatan setinggan.

2.5 KATEGORI RUMAH.

Keseluruhan rumah-rumah tersebut dibahagikan kepada tiga kategori iaitu rumah kos rendah, rumah kos sederhana dan rumah kos tinggi. Tujuan rumah-rumah tersebut dibina mengikut kategori tertentu adalah untuk membolehkan semua lapisan masyarakat mendapat manfaat daripadanya dan tidak hanya satu kumpulan tertentu sahaja. Takrif penjenisan tersebut berbeza dari masa ke

¹⁸ Yin Ee Kok (1995), *Mixed Housing Development in Malaysia: Developer's Viewpoint*, Housing Developer's Association Malaysia.

semasa. Pada tahun 1982 rumah kos rendah ditakrifkan kepada rumah yang berharga RM25,000 kebawah, rumah kos sederhana berharga RM25,000 hingga RM100,000, manakala rumah kos tinggi melebihi harga RM100,000 seunit. Sebelum tahun 1982 definisi rumah kos rendah ialah rumah yang berharga RM20,000 kebawah.

Di samping penjelasan rumah yang dinyatakan di atas, kerajaan juga menetapkan syarat kelayakan untuk membeli rumah dari ketiga-tiga kategori tersebut. Mengikut Rancangan Malaysia Ke Empat, menetapkan bahawa rumah kos rendah hanya boleh dibeli oleh mereka yang berpendapatan RM750.00 kebawah sebulan. Manakala rumah kos sederhana hanya boleh dibeli oleh mereka yang berpendapatan RM750.00 hingga RM2,500.00 sebulan dan untuk rumah kos tinggi pula hanya layak kepada mereka yang berpendapatan melebihi RM2,500.00 sebulan.

Apa yang berlaku sekarang ini ialah rumah kos tinggi lebih banyak dibina daripada rumah kos rendah¹⁹ terutamanya sekali oleh pihak swasta kerana lebih menguntungkan. Oleh yang demikian kerajaan terpaksa membuat peraturan yang mensyaratkan serta mewajibkan pemaju perumahan membina rumah kos rendah sebanyak 40 peratus daripada projek perumahan mereka²⁰. Walau bagaimanapun fenomena ini tidak dapat diaplikasikan di negeri Perlis kerana pembinaan

¹⁹ Samsul Amri Baharuddin, *Permohonan Untuk Semua Atau Agenda Untuk Kerajaan*, Dewan Masyarakat, Sept. 1980, m/s:29.

²⁰ Syarat pembangunan yang ditetapkan untuk rumah kos rendah adalah berbeza bergantung mengikut negeri.

perumahan kos tinggi tidak dititik beratkan, lebih-lebih lagi kondominium adalah begitu langsung wujud.

Pertambahan penglibatan sektor awam secara langsung dalam program perumahan terutamanya bagi perumahan kos rendah adalah suatu yang wajar bagi mengurangkan masalah perumahan yang kian meruncing. Namun demikian pertambahan tersebut masih tidak dapat memenuhi permintaan perumahan yang begitu banyak. Dalam Rancangan Malaysia Ke Enam, kerajaan telah menekankan penyediaan rumah kos rendah akan dipertanggungjawab lebih kepada sektor swasta.

Kerajaan telah memberi alasan pencapaian yang rendah oleh sektor awam ini disebabkan ketidaksesuaian tapak projek berikutan persaingan kegunaan tapak projek berkenaan daripada permintaan tapak yang lebih sesuai untuk kegunaan lain dan kos infrastruktur dan pembinaan yang tinggi²¹. Keadaan tersebut mengakibatkan kerajaan terpaksa menampung perbezaan di antara kos sebenar dengan harga jualan. Atas alasan ini kerajaan tidak menggalakan pembinaan perumahan kos rendah. Tindakan kerajaan ini amat dikesali kerana penyediaan perumahan seharusnya lebih dipertanggungjawabkan kepada kerajaan melalui agensi-agensinya.

²¹ Rancangan Malaysia ke Tujuh.

BAB TIGA

KONSEP KONDOMINIUM SECARA UMUM

BAB 3 KONSEP KONDOMINIUM SECARA UMUM

3.0 PENDAHULUAN

Kondominium mula diadakan di Malaysia pada tahun 1970-an dan bermula dari situ banyak komen telah diberi para profesional dan bukan profesional dan kerajaan Malaysia juga menggalakkan konsep ini dengan mendesakkan perlaksanaannya di bawah Rancangan Malaysia Keempat (RM4) pada tahun 1981. Namun demikian , ramai orang termasuk para pemaju masih ragu tentang konsep kondominium. Tetapi ,satu perkara sudah pasti , iaitu kondominium tetap wujud di Malaysia.

Kepada sebilangan orang terutamanya orang-orang bukan intelek , kondominium merupakan perkataan yang abstrak dan susah difahami dengan senang walaupun ada yang menyalah faham konsep ini. Cadangan-cadangan kondominium ini bukan hanya dihadkan di bandar Kuala Lumpur , bahkan bandar-bandar lain seperti Pulau Pinang , Port Dickson, Pulau Langkawi, Kuantan , Seremban, Kuala Trengganu, Kota Bahru , Melaka dan juga di Malaysia Timur seperti di Kuching, Miri , dan Kota Kinabalu juga mengikuti tren kondominium.

Di dalam tempoh masa yang pendek ini, hampir kesemua bandar besar di seluruh negara ini mengadakan projek perumahan kondominium. Jadi , apakah kondominium sebenarnya? Konsep kondominium adalah rumit difahami dengan

sepenuhnya kerana ia mempunyai banyak definisi dan definisi ini agak berbeza di antara satu sama lain. Kebanyakan orang hanya menitikberatkan tentang kebaikan dan kemewahan yang disediakan di dalam projek perumahan kondominium. Sebenarnya, ini adalah sebahagian dari seluruh konsep yang perlu difahami. Seseorang pemilik perlu mengetahui tanggungjawab yang diwajibkan ke atas pihak-pihak tertentu khususnya pemilik-pemilik yang lain.

Konsep kondominium adalah lebih dari hidup mewah. Sebenarnya kondominium bukan semata-matanya menuju kepada kehidupan yang hanya seorang jutawan dapat menikmatinya. Definisi yang lebih tepat ialah hidup berkelompok dan ini tidak dipengaruhi dari segi kewangan walaupun ia merupakan salah satu faktor terpenting di dalam konteks ini. Keutamaan konteks ini perlu merangkumi aspek sosial dan kebudayaan setempat. Ini adalah penting kerana kesemua bangsa di dunia ini mempunyai corak kehidupan masing-masing.

Di bawah Rancangan Malaysia keempat, kerajaan kita menggalakkan konsep kondominium didalam bentuk kos rendah. Konsep ini agak berlainan dengan kelakuan sebenar kerana kondominium yang sedia ada di Malaysia masih di dalam bentuk kos tinggi. Walau bagaimanapun percubaan konsep ini telah dipraktikkan dinegeri Perak, tetapi keputusannya masih belum diketahui. Namun demikian, langkah seumpama ini telah membuktikan adalah untuk kesemua golongan manusia mahupun yang berpendapatan tinggi baikpun rendah.