



PELAKSANAAN PERUMAHAN KOS RENDAH DI JOHOR
ANALISIS PERBANDINGAN PRESTASI AGENSI
PELAKSANA DALAM PEMBEKALAN PERUMAHAN KOS
RENDAH DI JOHOR BAHRU: KAJIAN KES PERBADANAN
JOHOR DAN UDA HOLDING SENDIRIAN BERHAD

OLEH

SUHAIMI BIN SUJAK

PUSAT PENGAJIAN
PERUMAHAN BANGUNAN DAN PERANCANGAN
UNIVERSITI SAINS MALAYSIA
PULAU PINANG

MAC 1999

RHS 509: DISERTASI

PELAKSANAAN PERUMAHAN KOS RENDAH DI JOHOR.
ANALISIS PERBANDINGAN PRESTASI AGENSI
PELAKSANA DALAM PEMBEKALAN PERUMAHAN KOS
RENDAH DI JOHOR BAHRU: KAJIAN KES PERBADANAN
JOHOR DAN UDA HOLDING SENDIRIAN BERHAD

Oleh

SUHAIMI BIN SUJAK

Diajukan Kepada

Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan Dan Perancangan

Universiti Sains Malaysia Pulau Pinang

Untuk Memenuhi Sebahagian Syarat-Syarat Bagi Mendapatkan

Gelaran

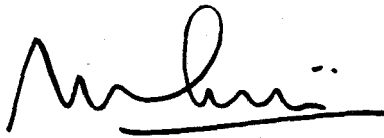
Sarjana Sains (Perumahan)

MAC 1999

PERAKUAN

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

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



SUHAIMI BIN SUJAK

Disahkan oleh:

ENCIK RAHMAT AZAM MUSTAFA

Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan Dan Perancangan

Universiti Sains Malaysia

Pulau Pinang

MAC 1999

ABSTRAK/ABSTRACT

ABSTRAK

Permintaan perumahan di Johor Bahru adalah tinggi terutamanya perumahan kos rendah. Masalah yang timbul adalah permintaan perumahan jenis ini yang melebihi penawaran sedia ada. Kaedaan ini disebabkan agensi kerajaan gagal menunaikan tanggungjawab mereka dalam menyediakan bekalan rumah kos rendah yang sepatutnya. Kajian ini mengkaji sejauhmanakah agensi awam yang ditubuhkan oleh Kerajaan Negeri dan Kerajaan Persekutuan dalam membantu meningkatkan penawaran bekalan perumahan kos rendah di Johor Bahru. Perbandingan antara dua agensi akan dibuat untuk melihat pihak manakah yang lebih memainkan peranan dan tanggungjawab mereka secara lebih berkesan.

Pendekatan yang digunakan dalam kajian ini ialah melalui tinjauan dari segi pencapaian agensi Perbadanan Johor dan UDA Holding Sendirian Berhad. Prestasi pencapaian ini diukur melalui penumpuan kepada agensi dalam pembekalan rumah kos rendah dari segi kuantiti dan aspek pengurusannya. Perbincangan yang adalah berdasarkan kajian kes, temubual dan tinjauan terhadap agensi terbabit. Prestasi agensi secara keseluruhannya adalah memuaskan dalam pembangunan rumah kos rendah di kawasan kajian. Namun kedua-dua agensi telah memberikan prioriti yang rendah terhadap pembangunan perumahan jenis ini berbanding pembangunan-pembangunan lain. Kaedaan ini tidak sepatutnya berlaku kepada agensi pelaksana kerana mempunyai status sebagai agensi kerajaan yang mempunyai kelebihan-kelebihan tertentu. Prestasi agensi ini ada kaitannya dengan masalah dan halangan yang dihadapi oleh agensi dalam pembangunan perumahan kos rendah. Justeru itu, beberapa cadangan diberikan bagi mengatasi masalah dan halangan tersebut.

**THE IMPLEMENTATION OF LOW COST HOUSING IN JOHOR.
DIFFERENTIATION ANALYSIS OF AGENCY PERFORMANCE IN SUPPLYING
LOW COST HOUSING IN JOHOR BAHRU: CASE STUDY PERBADANAN
JOHOR AND UDA HOLDING SENDIRIAN BERHAD.**

ABSTRACT

Housing demands in Johor Bahru is high especially for low cost houses. A problem of high demand for this type of housing has occurred since the government fail to fulfil the demand of more low cost houses. This research is carried out in order to examine the effectiveness of public agencies in meeting such demands in Johor Bahru. Differences between the agencies may determine this effectiveness. The approach taken is based on the achievement of the Perbadanan Johor agency and UDA Holdings Sendirian Berhad. Which has been measured within the perspective of the agencies about low cost housing development from the aspect of quantity and management. This discussion is made based on, interviews and secondary sources.

It is found that overall performance of these agencies in terms of development of low cost housing is satisfactory as compared to others. However, both agencies have given a low priority towards this kind of housing. This should not occur to the implementation agency because their status as a government agency tremendous advantages. As a public agency implementing such development, this scenario is unacceptable because of advantages given to them as compared to others agencies. The performances of these agencies in the development of low cost housing are related to the problems and limitations faced by them. Based on the data and information collected, a few suggestions are given as guidelines to overcome such deficiencies.

PENGHARGAAN

Akhir sekali, saya juga ingin mengambil kesempatan ini untuk mengucapkan ribuan terima kasih yang tidak terhingga kepada rakan-rakan seperjuangan yang telah memberikan bantuan yang sewajarnya.

Syabas kepada semua...

Khas untuk,

... Ibu, ayah, abang, kakak... Moga Allah s.w.t. membalas jasa dan pengorbanan mereka...

Sekian, Wassalam.

... Suhaimi B. Sujak.

ISI KANDUNGAN

ISI KANDUNGAN**MUKA SURAT**

<i>Abstrak</i>	<i>i</i>
<i>Abstract</i>	<i>ii</i>
<i>Penghargaan</i>	<i>iii</i>
<i>Isi Kandungan</i>	<i>v</i>
<i>Senarai Rajah</i>	<i>xii</i>
<i>Senarai Jadual</i>	<i>xiii</i>
<i>Senarai Lampiran</i>	<i>xv</i>
<i>Senarai Singkatan</i>	<i>xvi</i>

BAB 1: PENDAHULUAN

1.1: PENGENALAN	1
1.2: ISU DAN MASALAH	2
1.3: MATLAMAT KAJIAN	4
1.4: OBJEKTIF KAJIAN	5
1.5: SKOP KAJIAN	6
1.6: METODOLOGI KAJIAN	7
1.6.1: Pejabat Setiausaha Kerajaan Johor	8
1.6.2: Jabatan Perangkaan Malaysia	8
1.6.3: Agensi Pelaksana	8
1.6.4: Pihak Berkuasa Tempatan	10
1.6.5: Jabatan Penilaian Dan Perkhidmatan Harta	10
1.6.6: Aspek Prestasi Yang Dikaji	10
1.7: MASALAH-MASALAH KAJIAN	12
1.8: RUMUSAN	15

BAB 2: LATARBELAKANG TEORITIKAL

2.1: PENGENALAN	16
2.2: KONSEP TEMPAT KEDIAMAN	16
2.3: KONSEP PERUMAHAN	17
2.4: STATUS PERUMAHAN	22
2.5: ELEMEN-ELEMEN PERUMAHAN	25
2.6: PEMBEKALAN PERUMAHAN	26
2.6.1: Perumahan Konvensional	26
2.6.2: Perumahan Bukan Konvensional	28
2.7: AGENSI/PERUSAHAAN AWAM	29
2.8: KATEGORI RUMAH	31
2.9: PERUMAHAN KOS RENDAH	33
2.10: SEJARAH PERUMAHAN KOS RENDAH	35
2.11: OBJEKTIF PENYEDIAAN PERUMAHAN	36
2.12: KEPERLUAN PERUMAHAN	37
2.13: RUMUSAN	38

BAB 3: PERUMAHAN KOS RENDAH DI MALAYSIA

3.1: PENGENALAN	39
3.2: DASAR PERUMAHAN NEGARA	39
3.3: MASALAH PERUMAHAN NEGARA	40
3.3.1: Pengenalan	40
3.3.2: Ketidakseimbangan Pengagihan Penghuni	41
3.3.3: Perubahan Bilangan Tempat Tinggal, Isi Rumah dan Saiz Keluarga	42
3.4: PERANAN KERAJAAN DALAM SEKTOR PERUMAHAN	43
3.4.1: Pengenalan	43
3.4.2: Kerajaan Persekutuan	44
3.4.3: Kerajaan Negeri	44

3.5: AGENSI PELAKSANA PERUMAHAN KOS RENDAH	45
3.5.1: Pengenalan	45
3.5.2: Agensi Awam	45
3.5.3: Syarikat Swasta	46
3.6: PERUNTUKAN RANCANGAN PERUMAHAN KOS RENDAH	47
3.7: PERUMAHAN DALAM RANCANGAN MALAYSIA	48
3.8: PRESTASI SEKTOR PERUMAHAN DALAM RANCANGAN MALAYSIA	50
3.8.1: Pengenalan	50
3.8.2: Pencapaian Sektor Awam	51
3.8.3: Prestasi Sektor Swasta	53
3.8.4: Program Perumahan Dalam Rancangan Malaysia Ketujuh	54
3.9: PEMBIAYAAN KEPADA PEMAJU PERUMAHAN	56
3.9.1: Pengenalan	56
3.9.2: Tabung Perumahan Untuk Termiskin	57
3.9.3: Tabung Untuk Mempercepatkan Pembinaan Rumah Kos Rendah	58
3.9.4: Tabung Pusingan Perumahan Kos Rendah	56
3.10: PEMBIAYAAN KEPADA PEMBELI	60
3.10.1: Tabung Amanah Pinjaman Perumahan	60
3.10.2: Skim Perjanjian Jual-Beli	60
3.10.3: Skim Kumpulan Wang Simpanan Pekerja	61
3.11: PROGRAM PERUMAHAN AWAM KOS RENDAH	61
3.11.1: Projek Perumahan KWSP	61
3.11.2: Perumahan Untuk Kakitangan Sektor Awam	62
3.11.3: Pembangunan Perumahan Di Kawasan Luar Bandar	62
3.11.4: Perumahan Untuk Pekerja Ladang Dan Industri	64
3.12: RUMUSAN	65

BAB 4: PERUMAHAN KOS RENDAH DI JOHOR

4.1: PENGENALAN	66
4.2: LATARBELAKANG FIZIKAL	66
4.3: LATARBELAKANG SOSIO-EKONOMI	67
4.4: DASAR PERUMAHAN KERAJAAN NEGERI	69
4.5: PENAWARAN PERUMAHAN	71
4.5.1: Pembekal Perumahan	71
4.5.2: Skim Perumahan Sedia Ada	72
4.5.3: Skim Perumahan Dalam Pembinaan Pada 1997	75
4.5.4: Skim Perumahan Dalam Perancangan 1997	76
4.6: PERMINTAAN PERUMAHAN	78
4.6.1: Unjuran Permintaan Perumahan	78
4.6.2: Permintaan Perumahan Semasa	79
4.6.3: Analisis Penawaran Dan Permintaan Perumahan	82
4.7: PROSES PEMBANGUNAN PERUMAHAN UNTUK GOLONGAN BERPENDAPATANENDAH	84
4.8: PROGRAM PERUMAHAN KOS RENDAH	86
4.8.1: Tabung Perumahan Untuk Termiskin	86
4.8.2: Skim Rumah Sewa Kerajaan Negeri	86
4.8.3: Skim Perumahan Dibawah Tabung Amanah PAKR	87
4.9: PIAWAIAN PERUMAHAN KOS RENDAH NEGERI	88
4.9.1: Pengenalan	88
4.9.2: Piawaiian Rumah Kos Rendah	89
4.9.3: Dasar Pembangunan Rumah Kos Rendah	90
4.9.4: Syarat Permohonan Rumah Kos Rendah	91
4.9.5: Pengagihan Rumah Kos Rendah	93
4.10: SKIM PEMBINAAN RUMAH RAKYAT	96
4.10.1: Pengenalan	96
4.10.2: Matlamat Skim Pembinaan Rumah Rakyat	96
4.10.3: Lokasi Dan Pemaju Skim Pembinaan Rumah Rakyat	97
4.10.4: Prestasi Skim Pembinaan Rumah Rakyat	99
4.11: RUMUSAN	101

BAB 5: PEMBEKALAN PERUMAHAN OLEH AGENSI.

5.1: PENGENALAN	103
5.2: KUMPULAN PERBADANAN JOHOR (PJ)	104
5.2.1: Matlamat Agensi	104
5.2.2: Strategi Pengambilan Tanah	105
5.2.3: Bahagian Pembangunan Hartanah PJ	106
5.2.4: Johor Land Berhad (JLB)	106
5.2.5: Advance Development sdn. Bhd. (ADSB)	110
5.2.6: Pembinaan Prefab Sdn. Bhd. (PPSB)	110
5.2.7: Johor Land Manufacturing Sdn. Bhd. (JLM)	111
5.2.8: TBF (Malaysia) Sdn. Bhd. (TBF)	112
5.2.9: Pembekalan Perumahan Oleh JLB	112
5.2.10: Pembekalan Perumahan Oleh ADSB	117
5.2.11: Pembangunan JLB LandBank (Bank Tanah)	118
5.3: UDA HOLDING SDN. BHD. (UHSB)	121
5.3.1: Pengenalan	121
5.3.2: Syarikat Bandar Baru UDA (SBBU)	124
5.3.3: Pembekalan Perumahan Oleh SBBU	126
5.3.4: Pembangunan Perling Utama	131
5.4: RUMUSAN	131

BAB 6: ANALISIS PENCAPAIAN AGENSI PELAKSANA

6.1: PENGENALAN	133
6.2: PENCAPAIAN DALAM PEMBEKALAN PERUMAHAN KOS RENDAH	133
6.2.1: Stok Perumahan Sedia Ada	133
6.2.2: Perumahan Dalam Pembinaan Dan Perancangan	136
6.2.3: Jenis Rumah Kos Rendah Yang Dibina	140
6.2.4: Projek Usahasama	142

6.2.5: Taburan Penempatan Projek	143
6.2.6: Program/Skim Perumahan Yang Dilaksanakan	144
6.2.7: Keberkesanan Pendekatan Yang Diamalkan	150
6.2.8: Jangka Masa Pelaksanaan Projek	153
6.3: FAKTOR-FAKTOR MEMPENGARUHI PRESTASI AGENSI PELAKSANA	155
6.3.1: Penubuhan Anak Syarikat	155
6.3.2: Sistem Pengurusan Dan Pentadbiran	158
6.3.3: Kelebihan Status Sebagai Agensi Kerajaan	159
6.4: PENGIKTIRAFAN DARI KERAJAAN	161
6.5: RUMUSAN	162

BAB 7: MASALAH PEMBEKALAN PERUMAHAN KOS RENDAH

7.1: PENGENALAN	164
7.2: MASALAH-MASALAH PEMBEKALAN	165
7.2.1: Masalah Kesesuaian Tapak	165
7.2.2: Masalah Kos Pembangunan Yang Tinggi	167
7.2.3: Masalah Kualiti Kerja Kontraktor	169
7.2.4: Citarasa Pembeli	171
7.2.5: Masalah Pembiayaan Pembeli	173
7.2.6: Kuota Pembangunan Perumahan Yang Rendah	175
7.3: RUMUSAN	176

BAB 8: CADANGAN DAN KESIMPULAN KAJIAN

8.1: PENGENALAN	178
8.2: CADANGAN MENINGKATKAN KEBERKESANAN PEMBEKALAN	179
8.2.1: Penyediaan Tapak Dan Lokasi Yang Sesuai	179
8.2.2: Kuota Pembangunan Perumahan Yang Tinggi	180
8.2.3: Sistem Pengurusan Yang Lebih Cepak	181
8.2.4: Kuota Pengagihan Yang Lebih Tinggi	182
8.2.5: Menggalakkan Projek Usahasama	183
8.3: KESIMPULAN KAJIAN	184

BIBLIOGRAFI**LAMPIRAN**

SENARAI RAJAH

MUKA SURAT

Rajah 1: Metodologi Kajian	9
Rajah 2: Definisi Perumahan Oleh Coleman Woodbury Dan John F. Turner	18
Rajah 3: Komponen Dan Kesan Bagi Status Perumahan	23
Rajah 4: Tipologi Perumahan Kos Rendah Di Malaysia	26
Rajah 5: Perbandingan Prestasi Sektor Awam Dan Swasta Dalam Pembekalan Perumahan	50
Rajah 6: Pecahan Keluasan Tanah Negeri Johor 1996.	67
Rajah 7: Stok Perumahan Mengikut Jenis Rumah Di Johor Bahru	73
Rajah 8: Proses Pelaksanaan Perumahan Kos Rendah Di Johor	85
Rajah 9: Proses Pengagihan/Pemilikan Rumah Di Johor	94
Rajah 10: Struktur Syarikat Perbadanan Johor Dalam Bahagian Pembangunan Hartanah	107
Rajah 11: Struktur Syarikat UDA Holding Sdn. Bhd.	123
Rajah 12: Pembekalan Stok Perumahan Sedia Ada Mengikut Kos Oleh Agensi	136
Rajah 13: Pembekalan Perumahan Yang Sedang Dalam Pembinaan Dan Perancangan Oleh Agensi	137
Rajah 14: Perbandingan Jenis Rumah Kos Rendah Yang Dimajukan Oleh Agensi	141

SENARAI JADUAL	MUKA SURAT
Jadual 3.3.2: Jumlah Penduduk Malaysia Mengikut Tahun Terpilih	41
Jadual 3.3.3: Bilangan Kediaman, Isirumah Dan Saiz Keluarga	42
Jadual 3.6: Peruntukan Perumahan Awam Kos Rendah	48
Jadual 3.8.2a: Pencapaian Rumah Kos Rendah Oleh Sektor Swasta	51
Jadual 3.8.2b: Prestasi Pembekalan Rumah Kos Rendah Oleh Sektor Awam Dalam Rancangan Malaysia Keenam	52
Jadual 3.8.3: Pencapaian Rumah Kos Rendah Oleh Sektor Swasta	53
Jadual 3.8.4a: Jumlah Unit Yang Dirancang Dalam Rancangan Malaysia Ketujuh	54
Jadual 3.8.4b: Jumlah Unit Rumah Yang Akan Dimajukan Oleh Sektor Swasta Dalam Rancangan Malaysia Ketujuh	55
Jadual 3.8.4c: Pembekalan Rumah Kos Rendah Dan Sederhana Dalam Rancangan Malaysia Ketujuh	55
Jadual 4.3: Jumlah Penduduk Johor Mengikut Kawasan	68
Jadual 4.5.2a: Stok Perumahan Kos Rendah Di Kawasan Kajian	74
Jadual 4.5.2b: Jumlah Projek Dan Unit Rumah Di Johor Bahru 1992-1996	75
Jadual 4.5.3: Perbandingan Jumlah Unit Rumah Yang Sedang Dalam Pembinaan Pada 1997	76
Jadual 4.5.4: Jumlah Unit Rumah Yang Sedang Dalam Perancangan 1997	77
Jadual 4.6.1: Unjuran Permintaan Perumahan di MBB	78
Jadual 4.6.2a: Permohonan Rumah Kos Rendah Di Johor Bahru Sehingga Julai 1998	80

Jadual 4.6.2b: Permohonan Rumah Kos Sederhana Rendah Dan sederhana Di Johor Bahru Sehingga Julai 1998	81
Jadual 4.6.3: Analisis Penawaran Dan Permintaan Rumah Di Johor Bahru	84
Jadual 4.8.2: Skim Rumah Sewa Kerajaan Negeri	87
Jadual 4.10.3: Skim Pembinaan Rumah Rakyat	98
Jadual 4.10.4: Status Skim Pembinaan Rumah Rakyat	99
Jadual 5.2.6: Jumlah Unit Rumah Yang Dibina Oleh PPSB	111
Jadual 5.2.9a: Skim Rumah Kos Rendah Oleh JLB	114
Jadual 5.2.9b: Skim Rumah Kos Sederhana Oleh JLB	115
Jadual 5.2.9c: Skim Rumah Kos Tinggi Oleh JLB	116
Jadual 5.2.10: Pembangunan Taman Bukit Tiram Oleh ADSB	118
Jadual 5.2.11a: Pembangunan Bandar Baru Ulu Tiram Oleh JLB	119
Jadual 5.2.11b: Pembangunan Perjiranan 1 dan 2 Taman Dahlia Oleh JLB	120
Jadual 5.3.3a: Pembangunan Rumah Kos Rendah Di Bandar Baru UDA	128
Jadual 5.3.3b: Pembangunan Rumah Kos Sederhana Di Bandar Baru UDA	129
Jadual 5.3.3c: Pembangunan Rumah Kos Tinggi Di Bandar Baru UDA	130
Jadual 6.2.1: Perbandingan Sumbangan Rumah Kos Rendah Antara Kumpulan Perbadanan Johor Dengan UHSB	134

SENARAI LAMPIRAN.

- Lampiran 1: Borang Soalselidik Jabatan Perumahan Negeri
- Lampiran 2: Borang Soalselidik Agensi Pelaksana
- Lampiran 3: Spesifikasi Minimum Rumah Kos Sederhana Rendah Dibawah RM50,000
- Lampiran 4: Spesifikasi Minimum Rumah Kos Sederhana Dibawah RM80,000
- Lampiran 5: Syarat Pendaftaran Rumah Kos Rendah
- Lampiran 6: Syarat Pendaftaran Rumah Kos Sederhana
- Lampiran 7: Prosedur Pembahagian Rumah Kos Rendah
- Lampiran 8: Struktur Organisasi JLB
- Lampiran 9: Struktur Organisasi SBBU

SENARAI SINGKATAN.

ADSB	Advance Development Sendirian Berhad
BBU	Bandar Baru UDA
JLB	Johor Land Berhad
JLM	Johor Land Manufacturing Sendirian Berhad
KEJORA	Kemajuan Johor Tenggara
KMB	Kulim (Malaysia) Berhad
KPKT	Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
KWSP	Kumpulan Wang Simpanan Pekerja
MBJB	Majlis Bandaraya Johor Bahru
MDJBT	Majlis Daerah Johor Bahru Tengah
MDK	Majlis Daerah Kulai
PJ	Perbadanan Johor
PBTPG	Pihak Berkuasa Tempatan Pasir Gudang
PKEINJ	Perbadanan Kemajuan Ekonomi Islam Negeri Johor
PPSB	Pembinaan Prefab Sendirian Berhad
RM	Rancangan Malaysia
SBBU	Syarikat Bandar Baru UDA
SBKS	Serah Balik Kurnia Semula
SPN	Syarikat Perumahan Negara
SPRR	Skim Pembinaan Rumah Rakyat
TBF	TBF (Malaysia) Sendirian Berhad
UHSB	UDA Holding Sendirian Berhad
YPJH	YPJ Holding Sendirian Berhad

BAB 1: PENDAHULUAN

1.0: PENDAHULUAN.

1.1: PENGENALAN.

Sejak kebelakangan ini, Malaysia sedang mengalami perkembangan penduduk yang pesat, terutamanya di kawasan bandar. Perkembangan iklim ekonomi yang baik telah mengubah struktur demografi negara yang turut meningkatkan keperluan dan permintaan perumahan. Namun keperluan dan permintaan perumahan tidak dapat menampung jumlah permintaan semasa terutamanya perumahan kos rendah. Pihak-pihak terbabit seperti Kerajaan Negeri melalui agensi-agensinya dan pemaju swasta dipersoalkan keupayaannya untuk menyediakan perumahan yang mencukupi bagi golongan sasaran. Sehingga kini, tiada jawapan pasti tentang punca sebenar kegagalan kerajaan menyediakan tanggungjawab ini.

Kerajaan Negeri yang mempunyai kuasa ke atas pengurusan tanah dan mendapat peruntukan kewangan daripada Kerajaan Persekutuan harus berkerjasama dengan pemaju swasta. Kerajaan Negeri melalui agensi-agensinya perlu melipatgandakan usaha seperti mengadakan projek usahasama dengan pemaju swasta. Ini bersesuaian dengan peranan kerajaan untuk menyediakan perumahan yang mencukupi. Namun sejak kebelakangan ini persoalan mengaut keuntungan adalah agenda utama sama ada dipihak kerajaan ataupun swasta.

1.2: ISU DAN MASALAH.

Program penyediaan perumahan kos rendah di Malaysia dilaksanakan oleh dua pihak yang mempunyai matlamat dan kepentingan berbeza, iaitu projek perumahan awam dan swasta. Projek perumahan swasta adalah bermotifkan keuntungan semata-mata bagi memastikan syarikat dapat terus beroperasi tanpa menghadapi masalah kewangan. Manakala, program pembangunan perumahan oleh sektor awam adalah untuk mengimbangi antara tuntutan politik dan keuntungan agensi yang akan memberi faedah kepada kedua belah pihak iaitu rakyat dan kerajaan. Isu yang timbul ialah ketidakupayaan pihak-pihak yang terbabit untuk menyeimbangkan faktor-faktor yang melibatkan keperluan pembekalan, permintaan dan keupayaan keatas perumahan kos rendah untuk golongan sasaran.

Pembekalan perumahan kos rendah di negara ini dikatakan menghadapi masalah disebabkan persaingan kegunaan tanah di kawasan bandar yang tidak memberikan keuntungan kepada pemaju dan ketidaktepatan golongan sasaran. Oleh itu isu yang timbul adalah mengenai kebenaran alasan-alasan yang diberikan oleh pihak pelaksana dalam permasalahan perumahan kos rendah serta kewujudan faktor-faktor lain yang mempengaruhinya.

Penyediaan tempat kediaman yang selesa dan mencukupi adalah satu amanah yang perlu ditunaikan oleh pihak pemerintah¹. Ia dapat dicapai sekiranya agensi-agensi kerajaan memberikan penekanan kepada pembinaan rumah kos rendah² berbanding perumahan kos sederhana dan kos tinggi. Namun apa yang berlaku sekarang ialah agensi-agensi awam ini lebih cenderung kepada motif keuntungan³. Misalnya, dalam Rancangan Malaysia Ketiga agensi awam hanya membina sebanyak 71,300 unit rumah kos rendah berbanding dengan matlamat asal sebanyak 176,500 unit.

Dalam masa yang sama sebanyak 70,160 unit rumah kos sederhana dan tinggi telah dibina. Malah prestasi yang dicapai oleh sektor awam bertambah buruk pada Rancangan Malaysia Keenam⁴. Dalam tempoh rancangan tersebut sektor awam hanya dapat memberikan sumbangan kurang daripada 50 peratus dalam pembekalan perumahan kos rendah berbanding sasaran awal sebanyak 60 peratus (343,800 unit) daripada jumlah keseluruhan 573,000 unit rumah pelbagai jenis. Bagaimanapun, pencapaian sektor awam dalam membina rumah kos sederhana dan mewah mencapai matlamat 100 peratus seperti yang ditetapkan.

¹ Lihat Dr. Mohd. Ali Hj. Baharum, *Masalah Perumahan: Penyelesaian Menurut Perpektif Islam*, Dewan Pustaka Islam, 1990, m/s:3.

² Ini terbukti dengan kejayaan Kerajaan Singapura mengatasi masalah perumahan kos rendah tanpa bantuan daripada pemaju swasta. Perumahan di Singapura di bawah kawalan Jawatankuasa Pembangunan dan Perumahan. Malah satu kajian yang dijalankan oleh jawatankuasa tersebut telah menunjukkan bahawa kehidupan rakyat akan bertambah baik bagi mereka yang tinggal di kawasan perumahan awam (Chua Peng Chye, ed, *Planning in Singapore: Selected Aspects and Issues*, Chopmen Enterprises, Singapore, 1973, m/s:22.

³ Mohd. Razali Agus, *Pembangunan Perumahan: Isu dan Prospek*, 1992, m/s:19.

⁴ Radzi Wahab, *Berita Harian, Rumah: Sektor Awam Gagal*, 7 Februari 1996, m/s:4.

Sebaliknya kerajaan telah menyerahkan tanggungjawab sosial kepada pemaju swasta yang lebih cenderung kepada motif keuntungan, terutamanya dalam Rancangan Malaysia Ketujuh (1996-2000). Keadaan inilah yang membawa seolah-olah mereka melepaskan tanggungjawab ini dengan menumpukan kepada projek perumahan kos sederhana dan tinggi yang lebih menguntungkan. Sebagai sebuah agensi kerajaan, seharusnya tanggungjawab sosial perlu diutamakan dengan membina rumah kos rendah yang mencukupi terutamanya di kawasan bandar. Di samping itu mereka juga harus memastikan bahawa rumah tersebut diagihkan kepada golongan sasaran yang ditetapkan.

1.3: MATLAMAT KAJIAN.

Satu aspek yang paling ketara dalam industri perumahan ialah terdapatnya pelbagai agensi sama ada di peringkat pusat, Kerajaan Negeri, badan berkanun, syarikat kerajaan, majlis-majlis perbandaran dan daerah serta koperasi-koperasi kerajaan, bersaing antara satu sama lain dalam pembinaan rumah. Sekarang telah wujud tanda-tanda bahawa persaingan tersebut menimbulkan masalah. Banyak agensi yang sudah kurang jelas tentang tanggungjawab dan peranan mereka.

Matlamat kajian ini adalah untuk meneliti keberkesanan agensi awam dalam pembekalan perumahan kos rendah. Antara aspek keberkesanan yang diambilkira adalah:

- a. Mengenal pasti kaedah pelaksanaan perumahan kos rendah oleh agensi awam.
- b. Pencapaian rancangan perumahan kos rendah setakat ini berbanding kos sederhana dan kos tinggi.

- c. Meneliti potensi yang terdapat pada agensi awam untuk melipatgandakan pembekalan rumah kos rendah.
- d. Mengenal pasti faktor kejayaan dan halangan yang dihadapi oleh agensi pembekal.

1.4: OBJEKTIF KAJIAN.

Dalam kajian ini terdapat beberapa objektif yang ingin diperolehi. Objektif-objektif tersebut ini ialah:

- a. Mengenalpasti sumbangan sektor awam dalam rancangan perumahan kos rendah di negeri Johor amnya dan di Johor Bahru khususnya serta tahap kejayaan mereka.
- b. Meneliti masalah dan halangan yang dihadapi oleh agensi ini dalam melaksanakan pembekalan perumahan kos rendah.
- c. Memberi cadangan dan strategi yang boleh digunakan oleh pihak-pihak terbabit dalam menangani masalah bekalan perumahan kos rendah di daerah Johor Bahru.

Perbandingan dilakukan antara dua agensi awam iaitu Perbadanan Johor (PJ) dan UDA Holding Sdn. Bhd. (UHSB – dahulunya dikenali sebagai Perbadanan Pembangunan Bandar (UDA)) untuk melihat prestasi mereka dalam perumahan kos rendah di Johor Bahru. Prestasi ini akan menunjukkan keupayaan agensi terbabit dalam membekalkan rumah kos rendah yang mencukupi.

Melalui perbandingan antara agensi ini secara tidak langsung dapat mengenalpasti faktor-faktor yang mempengaruhi kejayaan dan halangan yang sering dihadapi dalam melaksanakan skim perumahan yang dirancang. Cadangan akan diberikan berdasarkan

perbandingan antara agensi terbabit bagi menghasilkan satu sistem pembekalan perumahan kos rendah yang lebih berkesan.

Pendedahan tentang kelemahan agensi-agensi kerajaan yang melaksanakan program perumahan bukanlah bertujuan untuk mencari kesalahan semata-mata. Sebaliknya yang paling penting dalam kajian ini ialah dengan mengenalpasti kelemahan-kelemahan tersebut, maka langkah-langkah yang lebih efektif, bersepadu dan menyeluruh dapat membantu memperkemaskan pencapaian matlamat sektor perumahan⁵. Kelemahan-kelemahan disektor awam diberikan perhatian kerana maklum balas seperti ini dapat memberikan maklumat-maklumat yang jitu kepada penggubal dasar, para perancang dan pelaksanaan perumahan.

1.5: SKOP KAJIAN.

Fokus kajian ini adalah mengkhususkan di negeri Johor amnya dan di daerah Johor Bahru khususnya. Perumahan kos rendah di kawasan tersebut dikatakan menghadapi masalah dari segi pelaksanaannya, iaitu kegagalan agensi awam dan swasta untuk menyediakan perumahan kos rendah yang mencukupi⁶. Kajian ini akan memberi penekanan kepada pembekalan perumahan kos rendah oleh dua agensi awam iaitu PJ dan UHSB, khususnya menilai prestasi pihak terbabit melalui anak-anak syarikatnya.

⁵ Mohd. Razali Agus, *op.cit.*, m/s.5.

⁶ Menteri Besar Johor, Abdul Ghani Othman telah menyatakan kekesalannya kerana kegagalan pema­ju menyediakan rumah kos rendah sebanyak 33,000 unit yang telah dijanjikan sejak beberapa tahun sebelum ini. Seterusnya beliau telah mengadakan sesi pertemuan dengan para pema­ju supaya mereka lebih bertanggungjawab di masa akan datang (*The Star*, 6 November 1995).

Bagi PJ penumpuan akan diberikan kepada anak syarikatnya iaitu Johor Land Berhad (JLB). Pembinaan rumah yang dilaksanakan oleh anak syarikat ini melalui Pembinaan Prefab Sendirian Berhad (PPSB) dan Advance Development Sendirian Berhad (ADSB) juga akan diambil kira. Manakala bagi UHSB pula hanya menumpukan kepada Syarikat Bandar Baru UDA (SBBU) yang telah membangunkan semula pekan Tampoi, Johor Bahru.

Perbandingan antara agensi ini akan dibuat untuk melihat keberkesanan pelaksanaan tanggungjawab sosial mereka. Seterusnya akan mengenalpasti masalah yang dihadapi dan cuba memberi alternatif cadangan ke arah pelaksanaan dan penyediaan rumah kos rendah yang lebih sempurna di masa akan datang. Penilaian prestasi ini akan menumpukan kepada aspek keupayaan agensi dalam pembekalan perumahan kos rendah di kawasan kajian.

1.6: METODOLOGI KAJIAN.

Terdapat dua kaedah pengumpulan data (Rujuk Rajah 1) yang digunakan dalam melaksanakan kajian ini iaitu:

- a. Penelitian dan penganalisaan data-data sekunder daripada rekod-rekod agensi, laporan tahunan, majalah, buletin dan buku rujukan yang terpilih.
- b. Data-data primer yang diperolehi melalui temubual dengan ketua-ketua atau pegawai dari agensi kerajaan yang terlibat dalam pelaksanaan perumahan kos rendah.

1.6.1: Pejabat Setiausaha Kerajaan Johor (Bahagian Perumahan).

Temubual dijalankan bagi mendapatkan maklumat umum tentang perumahan kos rendah di Johor seperti dasar perumahan Kerajaan Negeri, sistem pembekalan dan pengagihan, skim-skim perumahan, faktor-faktor kejayaan, masalah-masalah yang dihadapi dan pembiayaan pelaksanaan skim perumahan. Selain itu, jabatan ini juga akan diminta memberikan komen terhadap prestasi agensi-agensi pelaksana (pembekal) iaitu PJ dan UHSB. Sessi temubual dijalankan bagi mendapatkan maklumat-maklumat yang dikehendaki dengan Penolong Pengawai Tadbir Pejabat Perumahan Negeri (Rujuk Lampiran 1).

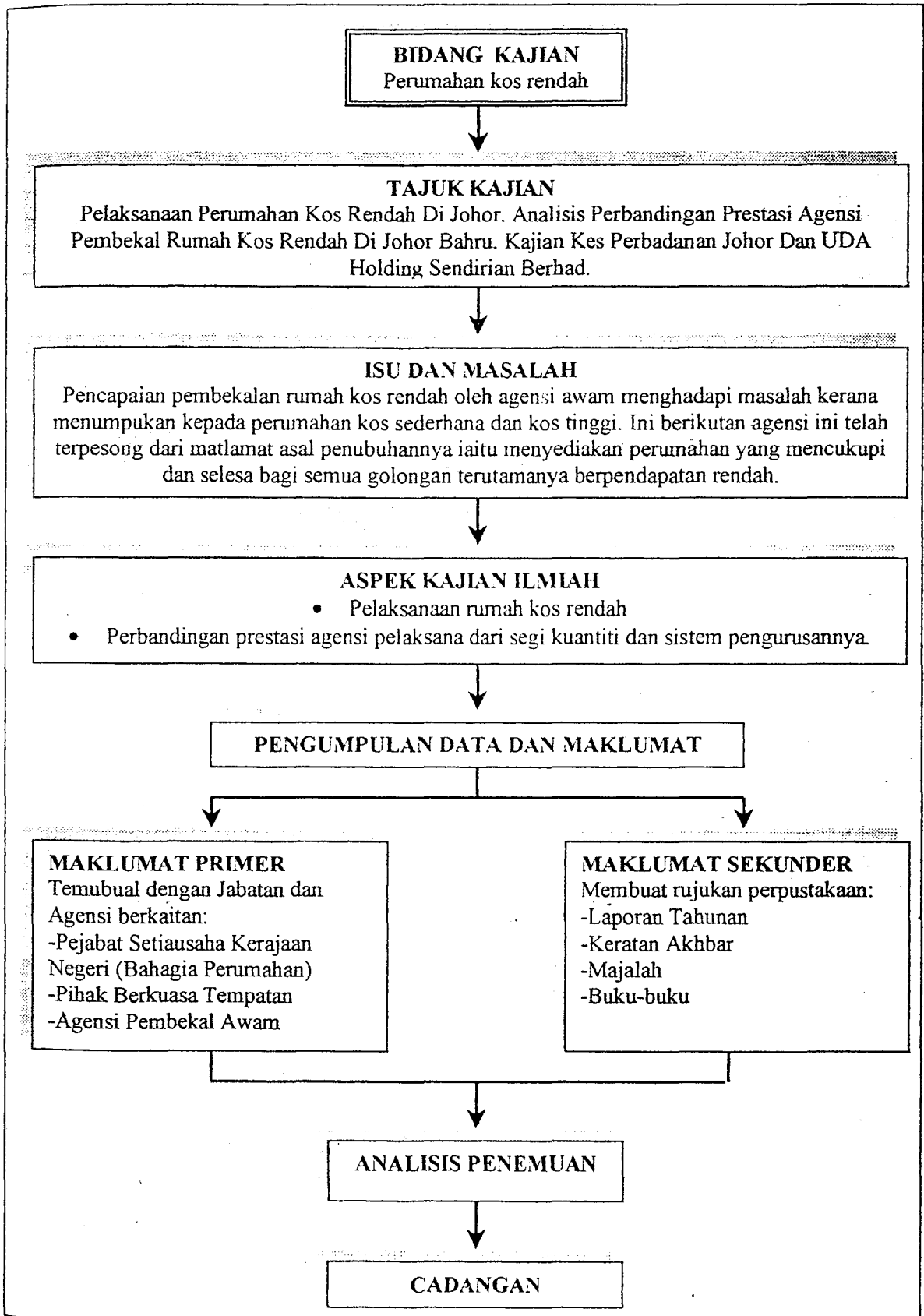
1.6.2: Jabatan Perangkaan Malaysia (Unit Isirumah)

Maklumat yang diperlukan dari Jabatan Perangkaan Malaysia ialah latarbelakang sosio-ekonomi di kawasan kajian. Di antara maklumat-maklumat yang diperolehi seperti jumlah dan kepadatan penduduk, kegiatan ekonomi utama, pendapatan penduduk, kuasa membeli, dan permintaan perumahan semasa.

1.6.3: Agensi Pelaksana.

Dalam kajian ini terdapat dua agensi yang telah terpilih iaitu JLB bagi pihak PJ dan SBBU mewakili UHSB. Di antara maklumat yang diperolehi dari agensi ini adalah struktur organisasi, matlamat pembangunan hartanah, skim dan aktiviti yang dijalankan, faktor-faktor kejayaan dan halangan oleh agensi terbabit dalam melaksanakan perumahan di Johor Bahru (Rujuk Lampiran 2).

RAJAH 1: Metodologi Kajian.



1.6.4: Pihak Berkuasa Tempatan.

Dalam kajian ini juga terdapat dua pihak majlis tempatan terbabit iaitu Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB) dan Majlis Daerah Johor Bahru Tengah (MDJBT). Di antara maklumat yang diperolehi daripada agensi ini ialah jumlah keperluan perumahan, unjuran permintaan perumahan, jumlah unit rumah yang telah dan sedang dibangunkan, dan kegunaan serta hak milik tanah di kawasan kajian. Maklumat daripada majlis ini diperolehi melalui Bahagian Perancangan Bandar dan Wilayah agensi masing-masing.

1.6.5: Jabatan Penilaian Dan Perkhidmatan Harta.

Jabatan ini menjadi alternatif untuk memperoleh data dan maklumat yang berkaitan dengan sektor perumahan di kawasan kajian. Segala data dan maklumat yang diperolehi daripada jabatan ini adalah berdasarkan buku terbitannya iaitu Laporan Pasaran Harta yang diterbitkan pada setiap tahun. Dalam kajian ini pegkaji telah menggunakan dua tahun yang terakhir (terkini) iaitu tahun 1996 dan 1997 sebagai alternatif sekiranya maklumat yang dikehendaki dari Pihak Berkuasa Tempatan gagal diperolehi.

1.6.6: Aspek Prestasi Yang Dikaji.

Kajian ini akan menumpukan tinjauan ke atas prestasi pembekalan perumahan kos rendah oleh dua agensi pelaksana iaitu PJ dan UHSB di Johor Bahru. Pembekalan perumahan kos rendah oleh dua agensi ini dikatakan menghadapi masalah.

Secara umumnya kaedah ini boleh dibahagikan kepada tiga pendekatan utama iaitu:

- a. Skim-skim perumahan yang telah siap pembinaanya.
- b. Skim-skim perumahan yang sedang dalam pembinaan.
- c. Skim-skim perumahan yang dalam perancangan (sudah dan dalam proses kelulusan).

Dalam setiap pendekatan akan mengambil kira beberapa aspek penting seperti peratusan rumah mengikut kos, skim perumahan yang terlewat dari jadual asal dan skim perumahan yang terbengkalai. Pendekatan pertama, menganalisis skim-skim perumahan sedia ada dan yang telah siap berdasarkan ketiga-tiga aspek tersebut. Manakala pendekatan kedua pula mengambilkira dua aspek sahaja iaitu peratusan skim perumahan mengikut kos dan ketepatan penjadualan projek. Pendekatan ketiga pula hanya mengambil kira peratusan skim perumahan mengikut kos.

Selain itu, untuk mengenalpasti masalah dengan lebih dekat lagi, perbandingan dari segi jumlah pencapaian sebenar dalam setiap skim perumahan dilakukan. Berapa peratuskah perumahan kos rendah dalam setiap skim perumahan yang dirancang, seperti yang dikenakan syarat sebanyak 20 peratus bagi pembangunan antara 3 hingga 5 ekar dan 40 peratus bagi pembangunan lebih daripada 5 ekar kepada pemaju swasta⁷. Jika syarat ini dipatuhi, diandaikan pembekalan perumahan kos rendah tidak menghadapi masalah. Analisis juga dijalankan keatas kejayaan dan kegagalan pembekalan rumah kos rendah yang mencukupi.

⁷ Ghani Salleh dan Lea Lik Meng, *Low Cost Housing In Malaysia*, 1997, m/s 31.

Di samping itu juga, kajian ini akan menganalisis skim-skim perumahan yang terbengkalai atau terlewat dari jadual asal dengan berdasarkan andaian bahawa penawaran perumahan akan berkurangan sekiranya sesuatu skim perumahan tidak dapat dilaksanakan mengikut jadual yang ditetapkan. Jika senario ini berlaku sudah tentulah memberi kesan negatif kepada penawaran perumahan dalam tempoh tersebut. Kesemua analisis ini akan diukur dalam tempoh masa tertentu iaitu sejak penglibatan agensi dalam pembangunan hartanah di Johor Bahru.

Perancangan agensi dalam program pembangunan perumahan juga akan dinilai dalam kajian ini. Ini termasuklah aspek perancangan di peringkat awal hinggalah ke peringkat akhir seperti pendekatan yang diambil dalam melaksanakan sesuatu skim pembangunan dan langkah-langkah yang diambil bagi memastikan rancangan dapat dijalankan tanpa masalah. Di antara aspek yang diambil kira seperti aspek pengurusan dan pentadbiran organisasi, penubuhan anak-anak syarikat dan pembangunan perumahan secara usahasama.

1.7: MASALAH-MASALAH DALAM KAJIAN.

Dalam menjalankan penyelidikan ini terdapat beberapa masalah dihadapi yang menyebabkan data dan maklumat yang dikehendaki sukar diperolehi. Terdapat pihak-pihak yang mempunyai hubungan dalam kajian tidak mempunyai penyelarasan maklumat dan data yang terkini. Kekurangan maklumat dan data ini secara langsung mempengaruhi perbincangan dan analisis kajian yang dilakukan. Di antara masalah yang dihadapi adalah seperti berikut:

- a. Terdapat maklumat dan data yang diperlukan daripada jabatan kerajaan dan agensi awam terbabit mempunyai pengkelasan tertentu. Terdapat sebahagian maklumat yang berkaitan dengan kajian tidak dapat diperolehi kerana dianggap sulit dan tidak boleh didedahkan kepada umum. Ini terutamanya yang berkaitan dengan bilangan sebenar pembahagian unit rumah mengikut kos dalam pembangunan perumahan yang sedang dalam perancangan.

Untuk mengatasi masalah ini, penulis telah mengandaikan bahawa bilangan unit rumah kos rendah dalam setiap pembangunan adalah sebanyak 40 peratus daripada projek pembangunan keseluruhannya. Ini bersesuaian dengan syarat sebanyak 40 peratus pembangunan rumah kos rendah yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan Pihak Berkuasa Tempatan. Andaian ini juga melibatkan rumah kos sederhana dan kos tinggi dalam pembangunan yang sama.

- b. Dalam kajian ini juga, pengkaji menghadapi masalah dari segi karenah yang ditunjukkan oleh pengawai-pengawai yang terlibat dalam kajian. Ada pengawai dari jabatan tertentu yang enggan memberikan kerjasama yang sewajarnya dalam usaha untuk mendapatkan maklumat yang berkaitan. Karenah-karenah pengawai yang dihadapi oleh pengkaji seperti tidak mematuhi masa yang dijanjikan dan hanya memberi masa yang terhad dalam sesi temubual.

Keadaan ini seharusnya tidak berlaku kerana pengkaji telah membuat temujanji terlebih dahulu sebelum sesi temubual dijalankan. Selain itu, terdapat pengawai yang ditugaskan untuk melayani pengkaji juga bukan dari bidang tugasnya sehinggakan mereka tidak memahami beberapa persoalan yang diluar bidangnya. Keadaan ini

menyebabkan pengkaji terpaksa membuat temujanji lain dengan pengawai yang benar-benar boleh membantu dalam kajian ini.

- c. Ada sebahagian daripada data-data yang perlu dalam kajian ini tidak diperolehi secara terkini, terutamanya berkaitan dengan stok perumahan sedia ada serta dalam pembinaan dan perancangan di kawasan kajian. Stok perumahan ini dijangkakan akan diperolehi daripada Pihak Berkuasa Tempatan yang bertanggungjawab dalam memberi kelulusan Kebenaran Merancang dalam setiap aktiviti pembangunan.

Oleh itu, seharusnya Pihak Berkuasa Tempatan berkaitan mempunyai bilangan stok perumahan yang diperlukan dalam kajian ini. Namun begitu, terdapat Pihak Berkuasa Tempatan berkaitan gagal memberikan kerjasama yang sewajarnya terhadap kajian ini. Keadaan ini disebabkan ketiadaan penyelarasan data-data dan maklumat tersebut dalam satu jabatan. Sebagai jalan penyelesaian, pengkaji telah menggunakan data-data dan maklumat pada tahun 1996 dan 1997 yang diambil daripada Laporan Pasaran Harta yang diterbitkan oleh Jabatan Perkhidmatan dan Penilaian Harta.

- d. Akhir sekali, tempoh masa kajian yang dijalankan adalah terhad dan kedudukan lokasi kajian yang jauh dari kampus Universiti Sains Malaysia, Pulau Pinang memberi kesan kepada perbincangan kajian ini.

1.8: RUMUSAN.

Kajian ini adalah untuk menilai prestasi pembekalan perumahan kos rendah oleh agensi awam milik Kerajaan Negeri dan Kerajaan Persekutuan. Perbandingan antara dua agensi ini diukur melalui beberapa aspek penting dalam pembekalan perumahan seperti sistem yang digunakan dan aktiviti yang dilaksanakan. Perbandingan ini diharap dapat mencari pihak yang lebih berjaya dalam membantu kerajaan menyediakan bekalan perumahan kos rendah yang berkualiti dan selesa. Perbandingan ini juga diharap dapat mencari pendekatan yang digunakan dan masalah yang sering dihadapi oleh agensi terbabit dalam pembekalan perumahan kos rendah di kawasan kajian.

**BAB 2: LATARBELAKANG
TEORITIKAL**

2.0: LATARBELAKANG TEORITIKAL.

2.1: PENGENALAN.

Pemilikan rumah dianggap sebagai satu pelaburan yang baik dalam pemilikan harta, sesuatu yang dihargai setiap waktu dan menjadi kebanggaan kepada keluarga tersebut⁸. Pelaburan 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 sistem pengurusan yang diamalkan. Bahagian ini akan membincangkan beberapa makna perumahan dan segala istilah yang berkaitannya.

2.2: KONSEP TEMPAT KEDIAMAN.

Ciri-ciri dan komponen perumahan akan melibatkan aspek-aspek *privacy*, lokasi ameniti alam sekitar, kebajikan umum, aspek interaksi, utiliti dan sebagainya. Ini bermakna proses perumahan akan merujuk kepada kawasan persekitaran yang baik dan sesuai untuk

⁸ Hamdan Adnan, *Pembina Generasi*, Ogos 1986, m/s: 37.

menjalani kehidupan⁹. Dengan itu, proses perumahan hendaklah mempunyai perancangan secara berkumpulan oleh anggota-anggota komuniti supaya tempat kediaman tersebut dikongsi bersama. Proses perkembangannya tidak merujuk kepada milik individu bagi satu isirumah sahaja, tetapi ia adalah sesuatu yang bersifat umum. Umpamanya di dalam sebuah kawasan perumahan perlu disediakan ruang umum seperti tempat permainan kanak-kanak.

Daripada segi yang lain pula, unit perlindungan merujuk kepada persekitaran di mana lokasinya bukan sahaja ditentukan oleh keadaan, tetapi merangkumi aspek-aspek persekitaran fizikal dan sosial. Aspek sosial yang dititik beratkan merangkumi kombinasi interaksi sosial di dalam kegiatan seharian supaya unit perlindungan itu mempunyai kesan sosial yang tidak berasingan¹⁰. Aspek persekitaran fizikal dan sosial inilah yang akan menentukan corak perumahan di sesuatu kawasan.

2.3: 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 perumahan¹¹. Grimes telah mencadangkan bahawa istilah perumahan mempunyai matlamat dan tujuan yang sama walaupun ada perbezaan dari segi definisinya¹².

⁹ Smith, W.F. (1971), *Housing: The Social and Economic Elements*, University Of California Press, London, m/s: 1-13.

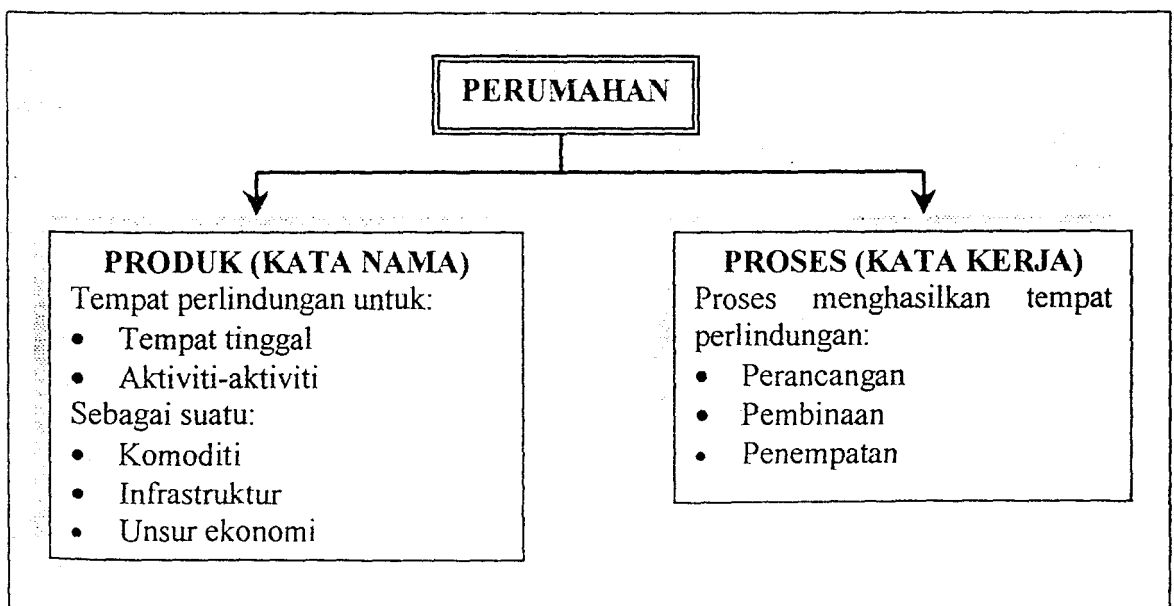
¹⁰ *Ibid*, 1971.

¹¹ *Housing Policy Guidelines For Developing Countries*, United Nation, New York, 1976.

¹² Grimes, *op.cit*, 1979.

Perumahan mengikut definisi Coleman Woodbury¹³ dan John F. Turner¹⁴ (Rujuk Rajah 2) 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 kejiranan seperti ruang lapang, jalan, kedai, kemudahan awam dan sebagainya juga merupakan elemen produk yang penting. Sementara perumahan juga dianggap sebagai satu proses kerana ia melibatkan fasa pembinaan, bantuan kewangan, perancangan bandar, kawalan pemulihan persekitaran dan kebersihan setempat.

RAJAH 2: Definisi Perumahan Berdasarkan Produk Dan Proses Oleh Coleman Woodbury Dan John F. Turner.



SUMBER: Ubahsuai daripada Coleman Woodbury dan John F. Turner.

¹³ Dr. Mendelker (1973), *Housing in America: Problems and Perspective*, Bobbs-Merill Co. Inc. USA, m/s:5.

¹⁴ Turner, John F, *Freedom To Built*, Mac Millan Company, 1980, m/s: 151.

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 Doxiadis¹⁵, 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.

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 A'-Quran¹⁶:

¹⁵ Doxiadis (1986), *An Introduction To The Science Of Human Settlements*, Hutchinson, London, m/s: 50.

¹⁶ Malah dalam sebuah hadis yang diriwayatkan oleh Ibn Shidad juga telah menyentuh keperluan perumahan kepada rakyat adalah tanggungjawab pemerintah. Lihat Mohd. Ali Hj. Baharum, *op. cit.*, 1990, m/s: 3.

"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.

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' dan keselesaan hidup adalah perlu bagi menghasilkan kebahagiaan dan perkembangan keluarga itu sendiri. Di atas 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 alan sekitar kediaman kejiranan di dalam kawasan mikro ataupun merupakan struktur fizikal untuk manusia sebagai tempat perlindungan. Tempat perlindungan ini perlu mengandungi kemudahan asas dan perkhidmatan yang boleh

dibahagikan kepada kehidupan fizikal dan sosial di peringkat individu dan keluarga¹⁷. Jelaslah, melalui definisi ini konsep perumahan sebagai tempat perlindungan yang menghubungkan kemudahan perumahan dan mengandungi kemudahan serta utiliti kepada individu, keluarga dan komuniti.

Larry S. Bourne¹⁸ menakrifkan sekurang-kurangnya terdapat enam definisi yang berkaitan dengan perumahan. Definisi yang dimaksudkan ialah:

- a. Sebagai unit atau struktur kemudahan fizikal yang menyediakan perlindungan kepada penghuni.
- b. Sebagai tempat perkhidmatan fizikal yang menggunakan tanah dan permintaan bagi penyediaan sumber pembekalan yang memuaskan.
- c. Sebagai barangan ekonomi yang merupakan barangan tahan lama pengguna yang dapat diperniagakan dalam pasaran sebagai pelaburan yang memberikan pulangan yang lumayan.
- d. Sebagai barangan sosial atau kolektif yang merupakan elemen untuk menghasilkan rangka dan set hubungan sosial seperti penyediaan pelajaran, makanan dan kesihatan.
- e. Sebagai satu perkhidmatan kepada penghuni-penghuni perumahan yang terlibat seperti penyediaan kemudahan kejurangan dan 'accessibiliti' ke tempat pekerjaan.
- f. Sebagai sektor ekonomi yang merupakan stok modal tetap yang dapat memberikan hasil kekayaan kepada kerajaan dalam mengatur pertumbuhan ekonomi.

¹⁷ 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.

¹⁸ Bourne, L.S, *The Geografy of Housing*, V.H. Winston and Sons, Edward Arnold, Kanada, 1991, m/s: 14.

2.4: STATUS PERUMAHAN.

Manusia menghabiskan sebahagian besar masanya dalam struktur rumah. Jadi rumah, bukan sahaja melibatkan keperluan asas tetapi juga melibatkan emosi dan mental. Mengikut Mendelker (1973)¹⁹:

"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 dilakukan²⁰.

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

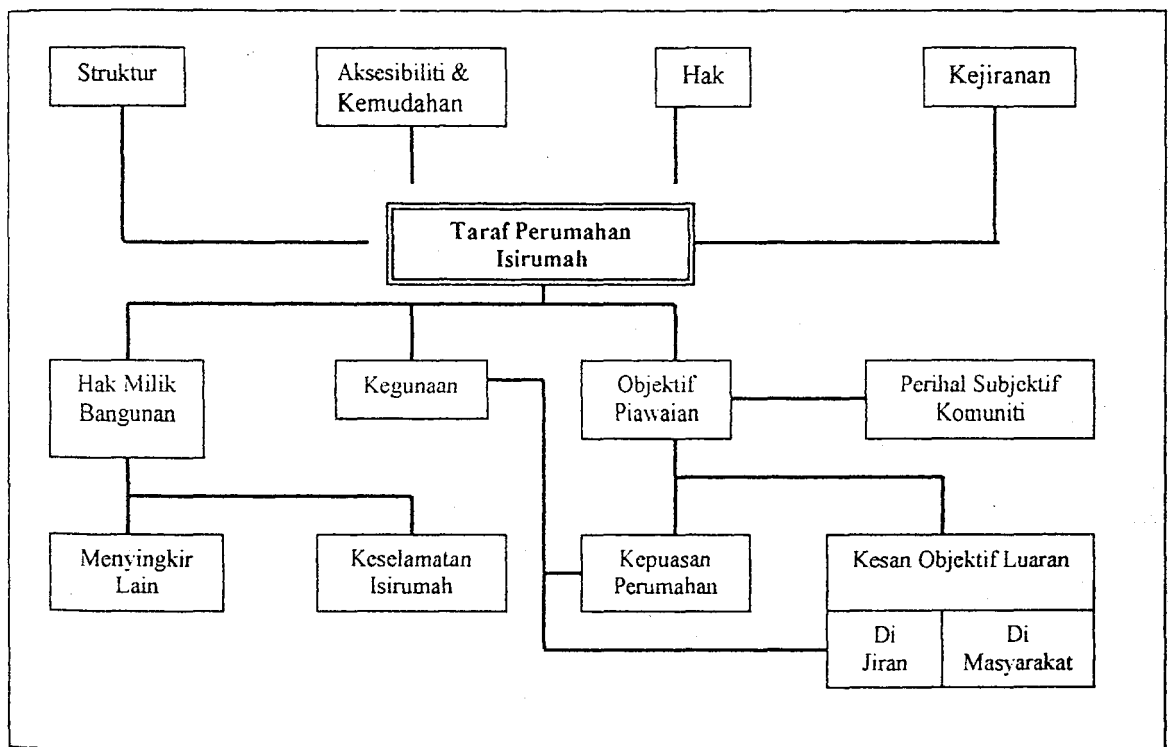
Jadi, segala elemen-elemen dalam sesuatu perumahan akan mencerminkan statusnya. Oleh itu, status perumahan ini akan melibatkan kesemua aktiviti yang rumit, kepuasan, hak, tanggungjawab dan persekitaran yang diharapkan. Taraf perumahan ini biasanya ditentukan oleh keadaan persekitaran yang dibentukkan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

¹⁹ D. R. Mendelker (1973), *op.cit*, m/s:5.

²⁰ World Bank, *Shelter, Poverty and Basic Needs Series*, Washington D.C, Sept. 1980.

Satu carta aliran telah dibentuk oleh W.F.Smith²¹ bagi menunjukkan komponen-komponen utama dalam status perumahan dan kesan yang dibawanya (Rujuk Rajah 3). Menurut beliau, 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.

RAJAH 3: Komponen Dan Kesan Bagi Status Perumahan.



SUMBER: W.F. Smith (1973), m/s: 12.

Berdasarkan rajah di atas, 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

²¹ Mendelker, *op. cit.*, m/s: 11-19.

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.

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. Kaedaan ini bergantung kepada kegunaan sebenar perumahan oleh isirumah. Gabungan keperluan dan juga pawaian 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 petempatan manusia tertumpu pada sesuatu