



**KAJIAN KEMAMPUAN PEMILIKAN
RUMAH KOS SEDERHANA
DI BANDAR KULIM, KEDAH DARUL AMAN**

Oleh

WAN RAFYAH BT WAN MUHD ZIN

B.A. (Hons) Urban Studies and Planning (Malaya)

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

SESI 2000 / 2001



**KAJIAN KEMAMPUAN PEMILIKAN
RUMAH KOS SEDERHANA
DI BANDAR KULIM, KEDAH DARUL AMAN**

Oleh

WAN RAFYAH BT WAN MUHD ZIN

B.A. (Hons) Urban Studies and Planning (Malaya)

Diajukan Kepada

Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan Dan Perancangan,

Universiti Sains Malaysia

Untuk Memenuhi Sebahagian Dari Syarat-Syarat

Bagi Mendapatkan Gelaran

Sarjana Sains (Perumahan)

MAC 2001

PERAKUAN

Disertasi ini disampaikan di dalam bentuk kajian ilmiah bagi memenuhi sebahagian daripada 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 pada masa ini tidak dikemukakan untuk mana-mana ijazah lain.

.....
Wan Rafyah Bt Wan Muhd Zin

Disahkan oleh :

.....
Prof Madya Abdul Hadi Endut

Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan dan Perancangan

Universiti Sains Malaysia

Pulau Pinang.

MAC 2001



ABSTRAK / ABSTRACT

ABSTRAK

Pasaran hartanah kediaman di Malaysia pada masakini dicorakkan dengan pembangunan yang rancak bagi perumahan kos sederhana. Fenomena ini telah mempengaruhi prospek pembekalan perumahan di negara ini dan memberi kesan terhadap industri perumahan yang lebih memfokuskan kepada permintaan bagi perumahan kos sederhana. Konsep perumahan kos sederhana dalam kajian ini telah menginterpretasikannya sebagai unit-unit perumahan yang berada pada kategori pertengahan dalam istilah harga dan kemampuan pendapatan. Isu utama yang ingin dipaparkan dalam kajian ini ialah sejauhmana kemampuan sebenar penduduk di kawasan bandar dalam pemilikan rumah kos sederhana.

Berlatarkan kajian yang dijalankan di dua taman perumahan kos sederhana di Bandar Kulim, Kedah, pengkaji cuba mengalih perhatian umum dengan meninjau secara terperinci ke atas aspek sosio ekonomi penghuni setempat dan seterusnya mengupas apa permasalahan yang dihadapi oleh mereka berhubung dengan aspek kemampuan pemilikan bagi rumah kos sederhana. Melalui penemuan kajian, asas utama yang ingin diperhalusi adalah mengenai penduduk yang mempunyai lingkungan pendapatan antara RM1,000 hingga RM2,000 sebulan, walaupun telah dikategorikan sebagai pendapatan sederhana, tetapi tahap kemampuan mereka sebenarnya masih rendah untuk memiliki rumah kos sederhana. Situasi ini dipengaruhi oleh struktur harga rumah yang ditawarkan di pasaran yang sentiasa meningkat dan tidak menentu khususnya di kawasan bandar. Untuk membeli rumah kos rendah, adalah mustahil bagi mereka kerana melebihi syarat

pendapatan yang ditetapkan bagi rumah berkenaan. Ketiadaan pilihan memaksa mereka membeli rumah kos sederhana untuk keperluan isirumah dan memenuhi tuntutan memiliki rumah sendiri hingga akhirnya akan membebankan kewangan mereka. Tinjauan secara umum ke atas tahap kepuasan penghuni terhadap rumah yang didiami beserta dengan penyediaan kemudahan infrastruktur dan sosial di kawasan perumahan akan membawa pemahaman yang lebih jelas tentang relevannya dengan kajian yang dijalankan.

Melalui beberapa cadangan yang diutarakan, diharap kajian ini dapat memberi informasi dan sumbangan idea kepada pihak-pihak yang berkenaan khususnya Pihak Berkuasa Tempatan dan pihak pemaju yang banyak membangunkan program-program perumahan kos sederhana di negara ini. Dengan itu amat penting bagi pihak pembuat polisi perumahan merancang dan melaksanakan pembangunan perumahan yang sesuai mengikut tahap kemampuan dan aspirasi penduduk dan dalam masa yang sama dapat menjamin pasaran perumahan yang lebih kukuh.

ABSTRACT

Residential property market in Malaysia nowadays is much contributed by progressive development of medium cost houses. This phenomenon has influenced the prospect of housing industry which is focuses more on demand of a medium cost houses. In this research, the medium cost houses concepts been interpreted as housing units within the medium category within the definition of price and affordable income. The main issue which is focused in this research is how far the residents within town area are afford to have medium cost houses.

Based on research done in two medium cost residential areas in Bandar Kulim, Kedah, researcher tries to bring the readers to observe in detail on socio economic aspects of the local occupants and then to analyze what are the problems arose in relation to affordable aspects of medium cost houses ownership. Through the findings, the main element that been scrutinized is the occupants with monthly income is within the range of RM1,000-RM2,000, although been categorized as medium income group, but their affordable level is actually still comparatively low to own medium cost houses. This situation been influenced by pricing structure of house available in market in which the price is always higher and higher especially within town area. To buy low cost houses seems impossible to them due to the conditions imposed as regard to the limit income of the buyers. There is no alternative to them to own a house except medium cost houses for their own family needs, and at the end they were caught with financial difficulties

in making housing loan installments. General observations on the degree of occupier-owner satisfaction towards their houses and social and infrastructure available in their housing scheme will brought us toward clear picture and understanding as regard to the relevance of this study.

Through several suggestions given, it is hoped that this study will give some informations and ideas to relevant parties, Local Authorities and housing developers in developing so many medium cost housing schemes in this country. Therefore it is important to the housing policy makers to plan and implement housing development in such a way that suited the concepts of affordable house and also the people's aspiration, and at the same time will assure the stability of the housing market.



PENGHARGAAN

PENGHARGAAN

Bersyukur ke hadrat Allah Subhanahuwataala, kerana dengan limpah kurniaanNya maka dapat saya menyempurnakan disertasi ini dalam masa yang ditetapkan.

Di sini saya ingin merakamkan setinggi-tinggi penghargaan kepada seluruh pihak yang terlibat di dalam menyiapkan kajian penyelidikan ini. Penghargaan ini saya tujukan terutama sekali kepada Prof Madya Abdul Hadi B. Endut yang merangkap penyelia bagi disertasi ini di atas segala bimbingan dan komentar yang diberikan. Tidak lupa penghargaan ditujukan kepada Dr Rahmat Azam B. Mustafa selaku pemeriksa kedua dan Prof Madya Dr Julaihi B. Wahid sebagai Pengerusi Sarjana Sains Perumahan.

Seterusnya penghargaan ingin diberikan kepada Majlis Daerah Kulim terutamanya Encik Mohd Nazri B Harun, Ketua Unit Bangunan dan para kakitangan di Unit Projek Perumahan yang tidak jemu-jemu memberikan kerjasama dalam menyumbangkan maklumat-maklumat penting yang diperlukan. Tidak ketinggalan kepada Dr Azizah Salim Bt Syed Salim, Arkitek Kanan, Jabatan Perumahan Negara, dan Puan Rajimah Bt Yusof, Pegawai Perangkaan Perumahan, Unit Penyelidikan dan Pembangunan, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan yang telah banyak memberikan maklumat dan data yang berkaitan.

Saya juga ingin merakamkan ucapan terima kasih kepada penduduk-penduduk di kawasan kajian iaitu Taman Saroja dan Taman Kempas yang memberikan kerjasama yang memuaskan dalam sesi soal selidik yang dijalankan. Tidak lupa juga kepada teman-teman seperjuangan dan orang perseorangan yang tidak dapat disebutkan di sini. Akhir sekali, penghargaan tertinggi ditujukan buat ahli keluarga yang dikasihi serta tunang tercinta yang sentiasa mendorong dan mendoakan kejayaan ini.....

Sekian terima kasih.

❖ *Wan Rafyah Bt Wan Muhd Zin*

❖ *Sarjana Sains Perumahan*



ISI KANDUNGAN

ISI KANDUNGAN

<i>Bab</i>	<i>Muka Surat</i>
Abstrak	i
Abstract	iii
Penghargaan	v
Isi Kandungan	vi
Senarai Jadual	xii
Senarai Rajah	xiv
Senarai Gambar Foto	xv

BAB 1 PENGENALAN

1.0	Pendahuluan	1
1.1	Isu dan Masalah	3
1.2	Objektif Kajian	6
1.3	Skop Kajian	7
1.4	Justifikasi Kajian	8
1.5	Organisasi Penulisan	11
	1.5.1 Bab 1 Pengenalan	11
	1.5.2 Bab 2 Kajian Teoritikal	11
	1.5.3 Bab 3 Metodologi Penyelidikan	12
	1.5.4 Bab 4 Latar Belakang Kawasan Kajian	12
1.5.5	Bab 5 Analisis dan Penemuan Kajian	13
1.5.6	Bab 6 Rumusan dan Cadangan	13

BAB 2 KAJIAN TEORITIKAL

2.0	Pendahuluan	14
2.1	Definisi dan Konsep Perumahan	15
2.2	Ciri-Ciri Perumahan	22
2.3	Konsep Permintaan Perumahan	24
2.4	Konsep Penawaran Perumahan	26
2.5	Konsep Pembekalan Perumahan	28
	2.5.1 Pembekalan Konvensional	29
	2.5.2 Pembekalan Bukan Konvensional	32
2.6	Konsep Kemampuan Perumahan	33
2.7	Penentu-Penentu Bagi Kemampuan Pemilikan Perumahan	38
2.8	Pembangunan Perumahan Di Malaysia	45
2.9	Takrif dan Konsep Perumahan Kos Sederhana	49
	2.9.1 Struktur Harga dan Pendapatan Golongan Sasaran Bagi Rumah Kos Sederhana Pada Masakini	54
	2.9.2 Sebab-Sebab Peningkatan Harga Rumah Kos Sederhana	56
	2.9.2.1 Faktor Penawaran	56
	2.9.2.2 Faktor Permintaan	61
	2.9.2.3 Pematuhan Polisi Kerajaan	64
2.10	Perkembangan Perumahan Kos Sederhana Di Malaysia	65
2.11	Sumber Pembiayaan Perumahan Bagi Pembeli	68
	2.11.1 Peraturan Pinjaman Perumahan Di Bawah RM100,000	69
2.12	Kesimpulan	72

BAB 3 METODOLOGI PENYELIDIKAN

3.0	Pendahuluan	73
3.1	Metod Penentuan Subjek	74
3.2	Metod Pengumpulan Maklumat dan Data	75
3.2.1	Sumber Primer	75
3.2.1.1	Kaedah Soal-selidik	76
3.2.1.1.1	Teknik Persampelan Yang Digunakan	78
3.2.1.2	Kaedah Temubual	80
3.2.1.3	Kaedah Pengamatan	81
3.2.2	Data Sekunder	82
3.2.2.1	Kajian Perpustakaan	82
3.2.2.2	Dokumentasi	83
3.3	Metod Penganalisan Maklumat dan Data	83
3.4	Penyediaan Laporan	84
3.5	Proses Penyelidikan	85

BAB 4 LATAR BELAKANG KAWASAN KAJIAN

4.0	Pendahuluan	86
4.1	Latar Belakang Perumahan Di Negeri Kedah	87
4.1.1	Perlaksanaan Program Perumahan Kos Rendah dan Kos Sederhana Negeri Kedah Bagi Tempoh 1986 – 1988	88
4.1.2	Pusat Sehenti	89
4.2	Latar Belakang Pembangunan Bandar Kulim	90
4.2.1	Pertumbuhan Penduduk	94
4.2.2	Migrasi Penduduk	95
4.2.3	Taburan Penduduk	95

4.2.4	Komposisi Penduduk	96
4.3	Pembangunan Perumahan Di Kulim	96
4.3.1	Stok Perumahan Di Kulim	97
4.3.2	Taburan Perumahan	98
4.3.3	Aliran Transaksi Terkini Bagi Hartanah Kediaman Di Kulim	98
4.3.4	Bilangan Pegangan Rumah Di Daerah Kulim Pada Tahun 1999	102
4.3.5	Keperluan dan Permintaan Perumahan Di Kulim	103
4.3.6	Dasar Pembangunan Yang Ditetapkan	104
4.4	Perkembangan Perumahan Kos Sederhana Di Kulim	107
4.5	Latar Belakang Kawasan Perumahan Yang Dikaji	111
4.5.1	Lokasi Kawasan Kajian	112
4.5.1.1	Taman Saroja	112
4.5.1.2	Taman Kempas	116
4.6	Kesimpulan	119

BAB 5 ANALISIS DAN PENEMUAN KAJIAN

5.0	Pendahuluan	120
5.1	Analisis Maklumat Responden	121
5.2	Analisis Sosio Ekonomi dan Kewangan Responden	124
5.2.1	Maklumat Sosio Ekonomi dan Kewangan Responden	124
5.2.2	Agihan Perbelanjaan Bulanan Responden	131
5.2.3	Agihan Pendapatan Responden Untuk Perbelanjaan Bulanan	133
5.3	Analisis Kemampuan Pemilikan Responden Terhadap Rumah Kos Sederhana	135
5.3.1	Analisis Pendapatan Bulanan Ketua Isirumah	

	Mengikut Kategori Pekerjaan Ketua Isirumah	135
5.3.2	Analisis Jumlah Perbelanjaan Bulanan Isirumah	
	Mengikut Jumlah Pendapatan Bulanan Isirumah	137
5.3.3	Analisis Harga Belian Rumah Mengikut Jumlah	
	Pendapatan Bulanan Isirumah	138
5.3.4	Analisis Jumlah Ansuran Bulanan Mengikut	
	Harga Belian Rumah	139
5.3.5	Analisis Jumlah Ansuran Bulanan Mengikut Tempoh	
	Bayaran Balik Pinjaman Perumahan	140
5.3.6	Analisis Harga Belian Rumah Mengikut Bilangan	
	Penghuni Bekerja	141
5.3.7	Analisis Sumber Pembiayaan Untuk Membeli Rumah	
	Mengikut Jenis Pekerjaan Ketua Isirumah	143
5.3.8	Analisis Pendapat Penghuni Terhadap Kos	
	Pembiayaan Bulanan Rumah Mengikut Harga	
	Belian Rumah	145
5.3.9	Analisis Pendapat Responden Terhadap Kos	
	Pembiayaan Bulanan Rumah Mengikut Bayaran	
	Ansuran Bulanan	147
5.4	Analisis Kenaikan Harga Rumah Kos Sederhana Dan	
	Pendapatan Penghuni	148
5.5	Analisis Kepuasan Responden Terhadap Rumah Kos	
	Sederhana yang Didiami	150
5.6	Analisis Kepuasan Responden Terhadap Kemudahan	
	Infrastruktur dan Kemudahan Sosial Di Kawasan Perumahan	156
5.5.1	Analisis Kepuasan Responden Terhadap	
	Kemudahan Infrastruktur	157
5.5.2	Analisis Kepuasan Responden Terhadap Kemudahan	
	Sosial Di Kawasan Perumahan	160
5.6	Kesimpulan	168

BAB 6 RUMUSAN DAN CADANGAN

6.0	Pengenalan	170
6.1	Rumusan Penemuan Kajian	171
6.2	Rumusan Keseluruhan	175
6.3	Perkaitan Penemuan Kajian Dengan Kajian Teoritikal	179
6.4	Cadangan-Cadangan Yang Dikemukakan	182
6.5	Penutup	188

Bibliografi

Lampiran

SENARAI JADUAL

2.1	Bilangan Pembeli Rumah Mengikut Negeri dan Kategori Rumah Berdasarkan Statistik Tahun 1997	47
2.2	Bilangan Pembeli rumah Mengikut Negeri dan Etnik Berdasarkan Statistik Tahun 1997	48
2.3	Parameter-Parameter Definisi Perumahan Kos Sederhana	52
2.3	Harga Baru Bagi Rumah Kos Rendah Berdasarkan Lokasi, Golongan Sasaran dan Jenis Rumah	54
2.5	Sasaran dan Pencapaian Kategori Rumah Kos Sederhana	65
2.6	Keperluan Perumahan Di Malaysia Mengikut Negeri	66
2.7	Keperluan Perumahan Di Malaysia Mengikut Kategori	67
4.1	Pecahan Bilangan Transaksi Bagi Hartanah Kediaman Di Kulim Mengikut Jenis Pada Tahun 1997 Hingga 1999 (unit)	100
4.2	Pecahan Bilangan Rumah Dalam Skim Perumahan Di Kulim Mengikut Jenis Pada Tahun 1997 Hingga 1999 (unit)	101
4.3	Bilangan Pegangan Rumah Mengikut Jenis Di Kulim Pada Tahun 1999	102
4.4	Unjuran Keperluan Perumahan Daerah Kulim, 1990-2010	104
4.5	Keperluan Jenis Rumah Mengikut Pendapatan Pembeli Di Daerah Kulim, 1990-2010	106
4.6	Bilangan Rumah Kos Sederhana Di Kulim, 1990 Hingga 1999	108
4.7	Harga Rumah Kos Sederhana Di Kulim, 1995 Hingga 1999	110
5.1	Ciri-Ciri Umum Responden / Penghuni	122
5.2	Jenis Pekerjaan Ketua Isirumah	124
5.3	Kategori Pekerjaan Ketua Isirumah	125
5.4	Pendapatan Bulanan Ketua Isirumah	125
5.5	Jumlah Pendapatan Bulanan Isirumah	126
5.6	Jumlah Perbelanjaan Bulanan Isirumah	127

5.7	Jumlah Tabungan Setiap Isirumah	127
5.8	Harga Belian Rumah	128
5.9	Sumber Pembiayaan Membeli Rumah	129
5.10	Jumlah Ansuran Bulanan	129
5.11	Tempoh Bayaran Balik Pinjaman Perumahan	130
5.12	Pendapat Penghuni Terhadap Kos Pembiayaan Bulanan Rumah	131
5.13	Pendapatan Bulanan Ketua Isirumah Mengikut Kategori Pekerjaan Ketua Isirumah	135
5.14	Jumlah Perbelanjaan Bulanan Isirumah Mengikut Jumlah Pendapatan Bulanan Isirumah	137
5.15	Harga Belian Rumah Mengikut Jumlah Pendapatan Bulanan Isirumah	138
5.16	Jumlah Ansuran Bulanan Mengikut Harga Belian Rumah	139
5.17	Jumlah Ansuran Bulanan Mengikut Tempoh Bayaran Balik Pinjaman Perumahan	140
5.18	Harga Belian Rumah Mengikut Bilangan Penghuni Bekerja	141
5.19	Sumber Pembiayaan Untuk Membeli Rumah Mengikut Jenis Pekerjaan Ketua Isirumah	143
5.20	Pendapat Penghuni Terhadap Kos Pembiayaan Bulanan Rumah Mengikut Harga Belian Rumah	145
5.21	Pendapat Responden Terhadap Kos Pembiayaan Bulanan Rumah Mengikut Bayaran Ansuran Bulanan	147

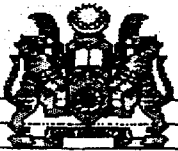
SENARAI RAJAH

2.1	Konsep Pelayanan Perumahan Model Bourne	17
2.2	Rumusan Pendekatan Asas Piawaiian Kawasan Perumahan	21
2.3	Tipologi Perumahan Bagi Golongan Berpendapatan Rendah Di Bandar	29
3.1	Proses Penyelidikan	85
4.1	Peta Lokasi Daerah Kulim, Kedah	91
4.2	Senario Pembangunan Wilayah Utara	93
4.3	Taburan Kediaman Daerah Kulim	99
4.4	Pelan Lokasi Taman Saroja	114
4.5	Pelan Tatatur Taman Saroja	115
4.6	Pelan Lokasi Taman Kempas	117
4.7	Pelan Tatatur Taman Kempas	118
5.1	Agihan Perbelanjaan Bulanan Responden	132
5.2	Agihan Pendapatan Untuk Perbelanjaan	134
5.3	Tahap Kepuasan Responden Terhadap Rumah Kos Sederhana Yang Didiami	151
5.4	Kepuasan Penghuni Terhadap Kemudahan Infrastruktur Di Kawasan Perumahan	158
5.5	Tahap Kepuasan Responden Terhadap Kemudahan Sosial Di Kawasan Perumahan	161

SENARAI GAMBAR FOTO

Foto 5.1	Rekabentuk rumah berkembar setingkat di Taman Kempas	155
Foto 5.2	Rekabentuk rumah teres setingkat di Taman Kempas	155
Foto 5.3	Rekabentuk rumah berkembar setingkat di Taman Saroja	156
Foto 5.4	Jaringan sirkulasi di dalam kawasan perumahan	158
Foto 5.5	Salah satu sub stesyen Tenaga Nasional Berhad di kawasan perumahan	159
Foto 5.6	Tangki Imhoff bagi kemudahan pembentungan di kawasan perumahan	159
Foto 5.7	Salah satu tangki bekalan air untuk menampung keperluan penghuni taman perumahan	160
Foto 5.8 dan 5.9	Antara kemudahan tadika yang terdapat di kawasan Perumahan	163
5.10	Masjid yang terdapat di Jalan Junjong (menghadap jalan masuk ke Taman Saroja fasa 1	164
5.11	Kemudahan perkedaian yang terdapat di Taman Kempas	165
5.12	Kemudahan perkedaian yang terdapat di Taman Saroja	166
5.13 dan 5.14	Pemandangan kawasan lapang atau padang permainan yang tidak diselenggara dan diurus dengan baik	167

1996



PENGENALAN KAJIAN

Bab 1

PENGENALAN KAJIAN

1.0 Pendahuluan

Pembangunan perumahan di negara kita telah mengalami perkembangan yang sangat pesat sejajar dengan pertumbuhan ekonomi yang kian mantap. Dasar Pembangunan Nasional (DPN) yang merupakan teras utama bagi pembangunan negara adalah bermatlamatkan untuk mengekalkan pertumbuhan ekonomi di tahap yang tinggi dan menguruskannya dengan lebih berkesan supaya pembangunan ekonomi yang seimbang dapat dicapai terutamanya melalui pembangunan perumahan.

DPN juga telah menekankan peranan pembangunan perumahan yang direncana secara komprehensif akan dapat melahirkan masyarakat yang memiliki nilai moral dan etika yang tinggi. Penduduk yang mendiami kawasan perumahan yang dirancang dan diurus dengan berkesan akan dapat mewujudkan masyarakat yang bertanggungjawab dan beretika. Lebih penting dalam pembangunan perumahan, konsep petempatan manusia yang diutarakan oleh HABITAT (Pusat Petempatan Manusia Pertubuhan Bangsa-Bangsa Bersatu) telah memajukan idea supaya

sesebuah penempatan atau kawasan kediaman harus mempunyai kemudahan prasarana infrastruktur dan sosial yang dapat memenuhi keperluan asasi penduduk (Mohd Razali Agus, 1992).

Dasar Perumahan Negara dalam Rancangan Malaysia Ketujuh, 1996-2000 telah menyatakan matlamat untuk menyediakan kemudahan perumahan yang mencukupi dan mampu dibeli oleh semua golongan rakyat Malaysia. Rancangan Malaysia Ketujuh juga menggariskan bahawa perumahan adalah bertujuan untuk menyediakan kehidupan yang lebih sempurna dalam jangka masa panjang di samping dapat memupuk integrasi sosial dalam masyarakat (Rancangan Malaysia Ketujuh).

Kemajuan pesat yang dialami oleh negara sejak beberapa dekad kebelakangan ini telah mempengaruhi faktor permintaan terhadap keperluan perumahan. Taraf pendapatan penduduk semakin meningkat bermakna kuasa beli rakyat turut bertambah. Dengan itu, pembangunan perumahan telah berubah dan bertumpu kepada golongan berpendapatan sederhana dan tinggi. Ini selaras dengan perubahan dasar perumahan yang memberi penumpuan kepada perumahan kos sederhana. (Rancangan Malaysia Ketujuh).

Golongan ini lebih berhasrat untuk mendiami rumah kos sederhana yang lebih selesa dari segi keluasan, jumlah bilik tidur, rekabentuk yang menarik dan hasil

binaan yang berkualiti. Perancangan yang lebih komprehensif amat perlu selaras dengan dasar Kerajaan Persekutuan yang mula mengorak langkah untuk meningkatkan lagi taraf kehidupan penduduk melalui program perumahan moden yang teratur.

1.1 Isu dan Masalah

Dekad-dekad kebelakangan telah menyaksikan pembangunan pesat yang dicapai oleh Malaysia yang menyebabkan peningkatan taraf hidup rakyat dengan matlamat setiap rakyat untuk memiliki sebuah kediaman yang selesa dan berkualiti. Melalui pertumbuhan penduduk yang rancak setiap tahun telah menunjukkan status sosio-ekonomi rakyat yang semakin meningkat, di mana fenomena ini turut mempengaruhi keperluan dan pembekalan perumahan di negara ini. Bahagian ini akan mengutarakan beberapa isu dan masalah yang relevan untuk dikaitkan dengan topik yang akan dikaji.

Matlamat utama pembekalan perumahan di negara ini adalah untuk menyediakan perumahan yang mencukupi bagi pelbagai status sosio-ekonomi masyarakat. Namun, situasi hari ini telah menunjukkan rata-rata pemaju perumahan terutama dari sektor swasta kurang melihat program pembangunan perumahan sebagai salah satu tanggungjawab sosial untuk memenuhi keperluan asasi masyarakat. Sebaliknya program-program perumahan yang dimajukan lebih bermotifkan

untuk memaksimumkan keuntungan mereka. Keadaan inilah yang menyebabkan projek-projek perumahan dari sektor swasta lebih tertumpu kepada pembinaan rumah-rumah berkos tinggi sehingga menimbulkan masalah lebih dalam penawaran perumahan dari kategori berkenaan di pasaran (Azizah Salim, KPKT) ¹

Rumah kediaman merupakan salah satu keperluan asas yang harus dipenuhi sebagai tempat perlindungan untuk kesejahteraan keluarga dan masyarakat. Namun, peluang untuk memenuhi keperluan kediaman ini ditentukan oleh tahap kemampuan isirumah tersebut di mana golongan yang berpendapatan tinggi mempunyai banyak pilihan dan keupayaan berbanding dengan golongan pertengahan dan berpendapatan rendah. Bagaimanapun, isu pemilikan perumahan di kalangan golongan berpendapatan rendah sering mendapat perhatian dari pihak kerajaan. Malah sewaktu Malaysia berada di awal arus pembangunan iaitu sekitar tahun 1960-an lagi, telah ramai sarjana Barat mahupun sarjana-sarjana tempatan yang menulis tentang isu kemampuan dan pemilikan perumahan di kalangan golongan yang berpendapatan rendah.

Berbeza dengan negara Barat, ramai sarjana di kalangan mereka telah mula menulis dan mengkritik tentang isu dan masalah perumahan kos sederhana di

¹ Kenyataan ini adalah hasil temuramah pengkaji dengan Dr. Azizah Salim Syed Salim, Arkitek Kanan, Jabatan Perumahan Negara, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan.

kalangan golongan pertengahan bandar. Sebuah kajian mengenai isu pemilikan perumahan di kalangan golongan pertengahan telah dijalankan di New York. Hasil kajian tersebut telah mendapati kebanyakan rumah dalam kategori sederhana yang disediakan untuk memenuhi keperluan golongan pertengahan didapati terlalu mahal dan tidak mampu dimiliki oleh golongan sasaran (Spatt, Beverly Moss, 1971).²

Kurangnya kajian mengenai isu pemilikan perumahan berkost sederhana di kalangan golongan pertengahan adalah mungkin disebabkan oleh spekulasi yang mengatakan bahawa golongan ini tidak menghadapi masalah dalam mendapatkan kemudahan kredit dari pihak institusi kewangan. Ini juga disebabkan dasar-dasar kewangan Kerajaan Persekutuan yang sering memihak kepada kepentingan golongan atasan dan menengah. Suasana yang sama turut berlaku di New York dan Amerika Syarikat amnya di mana peruntukan kewangan sering kali menguntungkan kelas menengah dan atasan sahaja (Ibid, 1971).

Persepsi, tanggapan dan pandangan segelintir masyarakat yang mengatakan golongan berpendapatan sederhana ini tidak menghadapi masalah dalam isu pemilikan perumahan seharusnya diperbetulkan. Apa yang pasti isu pemilikan rumah seolah-olah menjadi satu bebanan bagi mereka yang mendiami di kawasan

² Spatt, Beverly Moss (1971) telah menjalankan kajian kes ke atas Bandaraya New York untuk melihat kesan pembangunan dan perbandaran yang pesat terhadap struktur sosio ekonomi penduduk.

bandar-bandar utama seperti di Kuala Lumpur, Selangor, Pulau Pinang dan Johor Bahru termasuk bandar-bandar yang sedang pesat membangun seperti Kulim, Kedah dan sebagainya. Faktor-faktor seperti harga rumah yang lebih tinggi dan tingkat pendapatan perlu dijadikan bandingan untuk meninjau dan menilai permasalahan ini.

1.2 Objektif Kajian

Berdasarkan isu dan permasalahan yang telah dikenalpasti, kajian telah dijalankan yang memfokuskan kepada aspek kemampuan penduduk dalam memiliki rumah kos sederhana. Beberapa objektif telah digariskan bagi memastikan kajian ini dapat dijalankan dengan lebih terperinci dan memenuhi keperluan kajian. Di antara objektif kajian ini adalah seperti berikut :

- ☐ Mengenalpasti sejauh mana tahap kemampuan sebenar penduduk di kawasan bandar dalam pemilikan perumahan kos sederhana
- ☐ Mengetahui faktor-faktor yang menjadi penentu utama dalam mempengaruhi tahap kemampuan penduduk dalam memiliki rumah.
- ☐ Melihat pola-pola pengagihan pendapatan penduduk terhadap kos perumahan dan kos bukan perumahan yakni perbelanjaan isirumah.
- ☐ Melihat aliran pembangunan di Bandar Kulim dan perkembangan perumahan kos sederhana di kawasan kajian.

- ☐ Mengkaji bagaimana persepsi penghuni terhadap perumahan kos sederhana yang didiami dalam memenuhi keperluan dan kehendak mereka
- ☐ Membuat tinjauan terhadap tahap kepuasan penghuni ke atas kemudahan infrastruktur dan kemudahan sosial yang disediakan di kawasan perumahan mereka

1.3 Skop Kajian

Skop kajian merupakan salah satu daripada aspek penting yang harus diberi penekanan dalam penulisan disertasi ini. Penyediaan skop kajian telah menjadi garis panduan kepada pengkaji untuk menyusun strategi tertentu dan memberi pemahaman tentang bidang dan persempadanan yang perlu diterokai berkaitan dengan tajuk kajian.

Kajian ini adalah untuk mengupas mengenai kemampuan dalam pemilihan perumahan kos sederhana di Bandar Kulim, Kedah. Pengkaji telah memilih dua kawasan kajian terdiri daripada kawasan perumahan kos sederhana yang akan diberi tumpuan utama iaitu Kawasan Perumahan Taman Saroja dan Kawasan Perumahan Taman Kempas. Kedua-dua kawasan taman perumahan ini terletak berdekatan pusat Bandar Kulim. Sasaran kajian ini adalah golongan yang berpendapatan sederhana atau pertengahan bagi mengenalpasti tahap kemampuan

pembeli rumah berasaskan latar belakang sosio-ekonomi, kedudukan kewangan dan pandangan penduduk setempat.

Skop yang telah diberi tumpuan utama adalah berkenaan tahap kemampuan sebenar mereka dalam memiliki rumah kos sederhana di samping tinjauan secara sepintas lalu ke atas kepuasan penduduk terhadap rumah kos sederhana yang mereka diami dan juga tahap kepuasan mereka terhadap penyediaan kemudahan infrastruktur yang disediakan di kawasan perumahan tersebut. Pengkaji telah menjalankan kajian dengan lebih terperinci ke atas kedua-dua taman perumahan ini bagi menggambarkan corak pembangunan dan pemilikan rumah kos sederhana di Bandar Kulim.

1.4 Justifikasi Kajian

1 - Pemilihan topik mengenai perumahan kos sederhana adalah memandangkan kajian tentang pembangunan perumahan bagi kategori ini agak kurang dibincangkan dengan mendalam. Kini perkembangan perumahan kos sederhana agak pesat membangun seiring dengan arus pembangunan negara. Ini juga selaras dengan dasar perumahan negara yang telah memberi penumpuan kepada perumahan jenis ini kerana potensi dan keperluannya yang semakin meningkat (Rancangan Malaysia Ketujuh, 1996-2000).

2- Secara makro, dalam penyelidikan ini, pengkaji telah memilih Bandar Kulim untuk melihat arus pembekalan perumahan kos sederhana. Pembangunan pesat di Bandar Kulim banyak dipengaruhi oleh hubungan ekonomi dengan Negeri Pulau Pinang yang merupakan tumpuan aktiviti pentadbiran, perdagangan, kewangan, perkhidmatan, rekreasi dan pendidikan. Kepentingan ini jelas terlihat melalui pertumbuhan pesat sektor perindustrian dan purata pendapatan penduduk yang tinggi (Rancangan Struktur Majlis Daerah Kulim, 1990-2010).

Kawasan selatan Negeri Kedah khususnya Kulim merupakan pilihan yang sesuai bagi penyebaran keluar pertumbuhan kawasan industri daripada Pulau Pinang. Ini berikutan harga tanah dan kos tenaga buruh yang semakin meningkat di negeri tersebut (Rancangan Struktur Majlis Daerah Kulim, 1990-2010). Faktor ini telah mewujudkan impak pembangunan yang kuat di Bandar Kulim yang seterusnya dapat menjana banyak peluang pekerjaan. Kesannya, penduduk telah bertumpu di bandar ini untuk menikmati peluang pekerjaan yang akhirnya keperluan terhadap kemudahan kediaman semakin bertambah.

3 - Kadar harga rumah yang tinggi terutama di Pulau Pinang secara tidak langsung turut meningkatkan struktur permintaan terhadap sektor perumahan di Kulim. Taraf pendapatan penduduk yang semakin

meningkat menyebabkan ramai di kalangan mereka yang berkemampuan telah beralih ke kawasan Kulim untuk mendiami perumahan yang lebih selesa dengan suasana persekitaran yang lebih baik. Mereka mampu berulang-alik dari Kulim dengan Pulau Pinang ditambah dengan kemudahan aksesibiliti dan jaringan lebuhraya yang baik.

- 4- Pembangunan Taman Perindustrian Berteknologi Tinggi Kulim telah membawa kepada proses industrialisasi yang semakin giat di daerah Kulim (Rancangan Struktur Majlis Daerah Kulim, 1990, 2-10). Ini telah mempengaruhi pembangunan bandar yang semakin maju dan perkembangan sektor perumahan di sini. Justifikasi daripada ini telah menyebabkan penghijrahan masuk lebih ramai migran dari luar daerah Kulim untuk menikmati peluang sosio-ekonomi dan faedah perbandaran di sini. Dengan itu, permintaan terhadap perbekalan perumahan adalah tinggi di kalangan orang tempatan dan penduduk luar yang bekerja dan menetap di Bandar Kulim.

- 5 - Secara mikro pula, skop penyelidikan telah dikecilkan dengan memilih 2 taman perumahan dalam lingkungan kos sederhana yang terletak dalam jarak lingkungan 5 - 8 km dari pusat Bandar Kulim. Tinjauan telah dibuat dengan terperinci tentang sejauhmana tahap kemampuan mereka dalam membeli rumah kos sederhana, di samping mengkaji mengenai kepuasan

penghuni mendiami rumah kos sederhana dan juga kepuasan mereka terhadap kemudahan infrastruktur yang disediakan oleh pihak pemaju di kawasan perumahan. Ini untuk melihat perhubungan di antara kos ke atas perumahan yang telah dikeluarkan oleh penghuni di mana, adakah setimpal dengan kepuasan terhadap rumah yang didiami dan persekitaran sosial di kawasan perumahan mereka.

1.5 Organisasi Penulisan

1.5.1 Bab 1 Pengenalan

Bab satu merupakan penjelasan mengenai pengenalan kepada aspek pengkajian yang akan dijalankan. Bab ini mengandungi beberapa sub topik yang terdiri daripada pengenalanpastian isu dan masalah, pembentukan objektif, skop kajian dan justifikasi terhadap kajian akan dilakukan serta organisasi penulisan iaitu ringkasan bab yang dibincangkan. Ini dapat memberi panduan kepada pengkaji untuk mengumpul maklumat yang berkaitan dengan keperluan kajian yang akan dijalankan.

1.5.2 Bab 2 Kajian Teoritikal

Bab dua telah membincangkan mengenai definisi dan konsep perumahan serta beberapa konsep yang berkait rapat dengan pembangunan

perumahan, termasuklah kemampuan pemilikan rumah. Bab ini turut menyentuh tentang perumahan kos sederhana dari segi penakrifan dan aliran perkembangannya di Malaysia.

1.5.3 Bab 3 Metodologi Penyelidikan

Dalam bab tiga, pengkaji cuba menerangkan tentang metodologi penyelidikan yang telah dijalankan. Bab ini telah menghuraikan dengan mendalam tentang metodologi yang digunakan dalam kajian ini meliputi metod penentuan subjek, metod pengumpulan data dan maklumat serta metod penganalisan data. Pengkaji telah mengemukakan teknik persampelan yang telah digunakan dalam menjalankan soal-selidik dan kaedah analisis menggunakan perisian SPSS untuk menerangkan hasil kajian soal-selidik yang diperolehi.

1.5.4 Bab 4 Latar Belakang Kawasan Kajian

Bab empat adalah berkenaan latar belakang kawasan kajian yang akan dijalankan. Pengkaji telah menyentuh mengenai latar belakang perumahan Negeri Kedah dan pembangunan perumahan di Bandar Kulim khususnya perumahan kos sederhana. Bab ini turut melihat latar belakang kawasan kajian dengan tinjauan ke atas jenis perumahan, pemaju yang terlibat, struktur harga dan sebagainya.

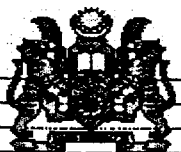
1.5.5 Bab 5 Analisis dan Penemuan Kajian

Bab lima merupakan bab terpenting dalam penulisan disertasi ini. Pengkaji telah membuat analisis daripada soal-selidik yang dikemukakan kepada responden dan seterusnya mengetengahkan penemuan kajian untuk melihat tahap kemampuan penghuni terhadap rumah kos sederhana serta kepuasan mereka terhadap unit rumah yang didiami dan kemudahan-kemudahan yang disediakan di kawasan perumahan.

1.5.6 Bab 6 Rumusan

Dalam bab enam, iaitu bab terakhir dalam penulisan ini, pengkaji telah memberi rumusan terhadap dapatan kajian yang dihasilkan. Pengkaji telah mengemukakan beberapa cadangan berdasarkan kepada hasil kajian yang diperolehi, sebelum memberi kesimpulan bagi keseluruhan pengkajian ini.

9966



KAJIAN TEORITIKAL

Bab 2

KAJIAN TEORITIKAL

2.0 Pendahuluan

Rumah bukanlah sekadar kediaman semata-mata, sebaliknya turut menggambarkan kualiti kehidupan sesebuah keluarga. Harga rumah yang semakin meningkat dan tidak menentu terutamanya di kawasan bandar menyebabkan orang ramai terpaksa mencari kesesuaian pemilikan rumah dengan tahap kemampuan mereka. Dari sinilah timbulnya isu kemampuan pemilikan rumah yang menarik untuk dikaji. Sebelum mengupas dengan lebih terperinci mengenai kemampuan pemilikan rumah kos sederhana, bab ini telah menyentuh mengenai aspek teoritikal yang berkaitan dengan perumahan secara umum untuk membolehkan kita lebih memahami konsep dan pembangunan perumahan khususnya di negara ini.

Isu kemampuan memiliki rumah sentiasa hangat diperbincangkan dalam polisi perumahan baik di Malaysia mahupun di negara-negara barat. Konsep kemampuan adalah berbeza-beza mengikut lokasi dan dipengaruhi oleh ciri-ciri sosio-ekonomi sesuatu isirumah. Sektor perumahan merupakan satu komponen utama dalam pembangunan sosial, justeru itu ianya perlu diberi penekanan dalam perancangan

pembangunan ekonomi bagi mencapai pembangunan negara yang seimbang. Dalam bahagian ini juga turut meninjau tentang takrifan konsep kemampuan untuk dikaitkan dengan pemilikan perumahan kos sederhana dalam kajian ini.

2.1 Definisi dan Konsep Perumahan

Pemahaman dan tanggapan masyarakat tentang perumahan telah berubah selaras dengan perubahan evolusi masa, fungsi, status dan bentuk rumah. Konsep rumah bukan sahaja dianggap sebagai tempat berlindung dari panas dan hujan tetapi turut mencerminkan kedudukan sosio-ekonomi pemiliknya. Konsep perumahan tidak hanya terbatas kepada aspek-aspek isirumah dan bangunan fizikal sahaja. Ia mesti diperluaskan dengan mengambil kira fungsi-fungsi yang lain seperti tempat perlindungan, kemudahan, perkhidmatan dan keperluan sosial yang membantu menjamin kesinambungan kehidupan manusia sebagai individu dan anggota masyarakat (Razali Agus, 1986 : 3).

Pertubuhan Bangsa-Bangsa Bersatu (PBB) ³ telah mendefinisikan perumahan sepertimana kenyataan berikut :

.....It is a residential environment, neighbourhood, micro-district or the physical structure that the mankind uses for shelter and the environs of the structure, including all the necessary services, facilities, equipment and devices needed for the physical health and

³ Rujuk United Nations, (1967), *Housing Policy Guideline for Development Countries*, New York, hlm 1.

the social well-being of the family and the individual, which link them to the community, and the community to the region, in which it grows and progresses with an abundant supply of social relationship and services for social welfare, health, shopping and transport....

Selain dari itu, PBB telah menegaskan bahawa perumahan mempunyai tempat dan peranan yang penting di dalam memenuhi matlamat pembangunan dan menyarankan supaya perumahan disepadukan di dalam proses perancangan pembangunan negara.⁴

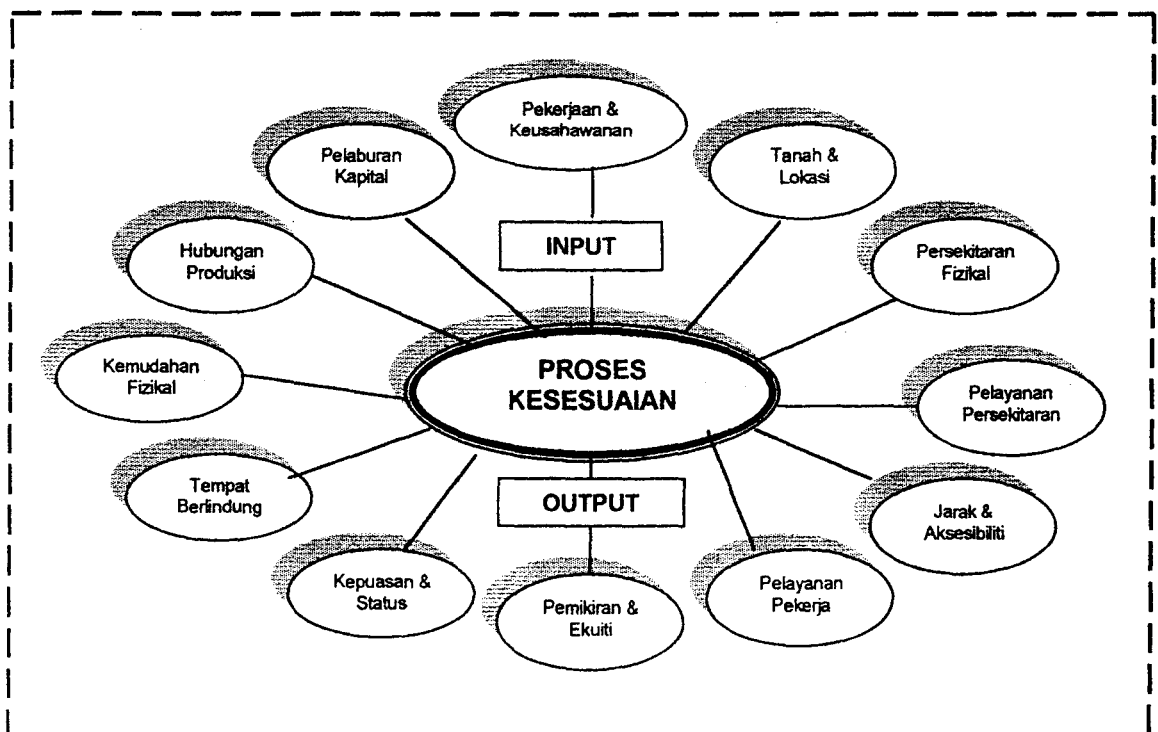
Pelbagai pakar cuba membuat pentakrifan tentang rumah dan memberikan penjelasan tersendiri untuk menguatkan argumentasi tersebut. Antaranya ialah Bourne (1981), dalam buku *The Geography of Housing*, mengatakan bahawa terdapat beberapa konsep yang lebih jelas berkaitan dengan perumahan (lihat Rajah 2.1), iaitu :

- ☐ Sebagai satu unit kemudahan fizikal yang memberi perlindungan dan kemudahan sosial kepada penghuninya.
- ☐ Sebagai tempat perkhidmatan fizikal yang memerlukan tanah dan permintaan bagi penyediaan sumber pembekalan yang memuaskan.
- ☐ Sebagai komoditi atau barangan ekonomi yang merupakan barangan tahan lama yang boleh diperniagakan atau ditukarkan di pasaran sebagai suatu pelaburan yang memberi pulangan kepada pemiliknya.

⁴ PBB telah menyenaraikan beberapa justifikasi mengapa perumahan harus diintegrasikan di dalam proses perancangan pembangunan negara di dalam *Housing Policy Guideline for Development Countries*, hlm 8-9

- ❑ Sebagai barangan sosial kepada masyarakat, iaitu merupakan suatu elemen dalam perhubungan sosial yang melibatkan penyediaan barangan sosial seperti pemakanan, kesihatan, pelajaran dan sebagainya.
- ❑ Sebagai satu pakej perkhidmatan iaitu melibatkan penggunaan perkhidmatan kejurangan di kalangan penghuni seperti taman permainan, sekolah, tadika dan persekitaran sosial yang baik serta mempunyai kemudahsampaian ke tempat kerja.
- ❑ Sebagai sektor yang merupakan stok modal tetap yang dapat memberikan hasil kekayaan kepada pihak kerajaan dalam mengatur pertumbuhan ekonomi.

Rajah 2.1 Konsep Pelayanan Perumahan Model Bourne



Sumber : Diubahsuai daripada Larry S. Bourne (1981) dalam *The Geography of Housing*.

Menurut Katiman Rostam (1988)⁵ pula, konsep perumahan dapat dikelaskan kepada 2 bentuk iaitu :

1. Unit Perumahan

Dirujuk kepada tempat tinggal yang terletak berasingan dan bebas serta dibina untuk tujuan tempat kediaman bagi sebuah atau lebih isirumah. Unit perumahan terbahagi kepada beberapa jenis seperti perumahan berasingan atau sesebuah, berkembar, teres, flat / pangsapuri / kondominium, bilik bagi unit-unit biasa dan rumah bergerak yang dijadikan sebagai tempat tinggal.

2. Kediaman Beramai-ramai

Ia merujuk kepada sebarang tempat kediaman yang berasingan serta bebas yang dibina untuk tempat tinggal dan tempat tidur bagi sekumpulan individu atau isirumah. Tempat kediaman sedemikian lazimnya mempunyai kemudahan bersama seperti dapur untuk memasak, tandas, bilik air, ruang tamu atau rehat dan ruang tidur yang besar yang dikongsi oleh penghuninya.

Selain itu, kita juga boleh merujuk kepada pendekatan dari Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan Malaysia (1986) yang telah menetapkan identifikasi piawaian perumahan, di mana terdapat empat keadaan asas yang perlu diperhatikan :

⁵ Lihat Katiman Rostam (1988), *Pengantar Geografi Bandar*, Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur.

i. Keselamatan Individu dan Harta Benda

Setiap kawasan perumahan harus menimbangkan pelbagai aspek yang berkaitan dengan aspek keselamatan individu dan harta benda. Oleh itu, perlu dibekalkan ruang dan jalan keluar masuk yang cukup semasa kecemasan, kebakaran dan lain-lain. Di antara rumah, diperlukan ruang dan jalan sebagai akses lalu lintas bagi menjamin aspek keselamatan.

Dari segi fizikal, langkah yang harus diambil bagi memastikan keselamatan ialah melalui :

- Penyediaan jarak yang minima di antara bangunan-bangunan atau jalan keluar masuk pilihan ke blok-blok bangunan dan rumah-rumah kediaman.
- Menetapkan had jarak di antara rumah-rumah kediaman dan kenderaan

ii. Kemudahan Prasarana

Setiap kawasan perumahan harus dibekalkan secukupnya dengan pelbagai kemudahan prasarana yang mendukung aktiviti kehidupan. Kerana itu, diperlukan jalan keluar masuk kenderaan beserta tempat letak kereta, sistem perparitan dan pembentungan, bekalan air bersih dan elektrik, telekomunikasi, pembuangan sampah dan sebagainya. Terdapat kemudahan-kemudahan yang digunakan secara bersama dan berkongsi

(*Same Space Corridors*) tetapi ianya tidak boleh bertindih di dalam mengurangkan saiz ruang-ruang tersebut.

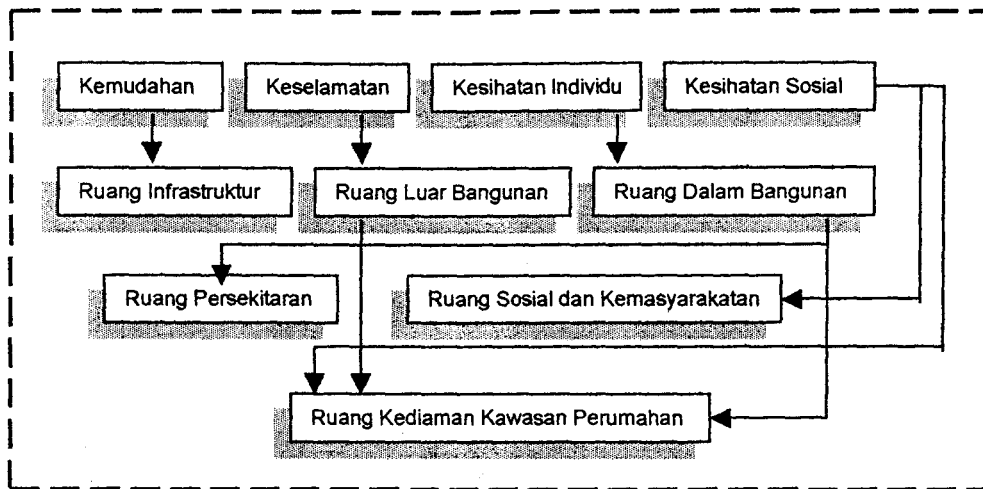
iii. Kesihatan Fizikal dan Mental

Setiap kawasan perumahan harus memberi perhatian kepada aspek kesihatan fizikal dan mentalnya. Oleh itu, rekabentuk rumah harus memiliki sistem peredaran udara yang baik, ruang yang mencukupi dan seimbang untuk perhubungan dan kemudahan latihan fizikal dan rekreasi terutama sekali bagi belia dan kanak-kanak. Selain itu, adalah perlu untuk mengadakan jarak yang mencukupi atau yang memisahkan antara unit-unit kediaman individu supaya penghuni boleh hidup secara bersendirian (*privacy*), jauh daripada sebarang gangguan kepanasan, kebisingan, bau dan tekanan-tekanan lain yang mungkin timbul akibat kesesakan tempat kediaman.

iv. Kesihatan Masyarakat

Setiap kawasan perumahan harus menimbang kesihatan masyarakat. Oleh itu, perlu disediakan ruang dan bangunan sebagai wadah untuk keperluan perhubungan dan interaksi dan bagi mendukung aktiviti sosial seperti ruang legar, tanah lapang dan padang permainan serta ruang sosial seperti dewan orang ramai, kemudahan keagamaan, kemudahan kesihatan dan sebagainya.

Rajah 2.2 Rumusan Pendekatan Asas Piawaian Kawasan Perumahan



Sumber : Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (1986)

Daripada pendekatan yang dikemukakan dari Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan tersebut, dapat dirumuskan bahawa konsep rumah bukan sekadar tempat berlindung semata-mata. Konsep rumah masakini telah dikaitkan dengan pelbagai kemudahan dan keperluan sosial untuk menjamin kesejahteraan hidup masyarakat. Dengan itu, penyediaan rumah yang mengikuti segala keperluan perancangan dari pihak berkuasa haruslah menjadi prioriti utama bagi pihak pemaju khususnya sektor swasta dalam membangunkan sesuatu program perumahan. Kawasan kediaman yang berkualiti dapat dilihat dengan tersedianya pelbagai elemen asas yang diperlukan oleh penghuni yang mendiami kawasan permukiman tersebut yang mana membolehkan mereka menikmati hidup yang selesa dan sejahtera.

Secara keseluruhannya, daripada beberapa teori dan pandangan yang telah dikemukakan tadi, dapat disimpulkan bahawa perumahan mempunyai definisi dan konsep yang pelbagai, iaitu daripada konsep tempat berlindung sehingga menjadi barangan dagangan yang menghasilkan pulangan yang menguntungkan. Secara umumnya, perumahan adalah satu keperluan asas manusia yang berperanan untuk memenuhi kehendak kehidupan di samping sebagai tempat untuk membina keluarga dan menikmati keselesaan hidup. Jenis dan bentuk rumah yang berbeza telah disesuaikan mengikut keadaan dan tempat serta dipengaruhi oleh persekitaran setempat, nilai budaya, adat dan kepercayaan sesuatu masyarakat.

Dengan berfokuskan kepada negara ini, isu perumahan yang sering diketengahkan dewasa ini lebih menjurus kepada aspek sosio-ekonomi pembeli rumah terutama sekali hal yang berkaitan dengan pembekalan, permintaan dan lebih-lebih lagi kemampuan memiliki rumah di kalangan masyarakat.

2.2 Ciri-Ciri Perumahan

Kita telahpun memahami konsep perumahan sebagai struktur fizikal atau sebagai suatu komoditi yang boleh diurusniagakan bagi menghasilkan pulangan dalam bentuk kekayaan serta beberapa aspek yang lain. Perumahan juga mempunyai ciri-ciri unik yang boleh dilihat dengan lebih mendalam. Mengikut Bourne (1981), rumah memiliki karektoristik yang unik dan antara sifat-sifat tersebut ialah :

- i. Lokasi yang tetap : biasanya penghuni yang berpindah tetapi struktur rumah tidak berpindah
- ii. Tahan lama : suatu struktur fizikal, pelaburan atau modal, dengan itu rumah perlu mempunyai hayat hidup yang panjang.
- iii. Kuasa penyesuaian yang terhad : kesan daripada ciri-ciri di atas, stok perumahan agak lambat berubah mengikut permintaan.
- iv. Kepelbagaian : stok perumahan ada pelbagai dan kemudahan yang ditawarkan juga berbagai-bagai jenis mengikut pelbagai karenah pembeli dan pemaju.
- v. Pengaruh luaran : perumahan amat sensitif kepada perubahan di luar pasaran tempatan.
- vi. Pertindihan polisi : perumahan tertakluk di bawah kawalan pelbagai institusi kerajaan
- vii. Kesan luaran : ruang luar atau persekitaran kejiranan terdekat yang mempunyai perhubungan, membawa pengaruh terhadap perkara-perkara yang akan berlaku kepada sesebuah unit atau sekumpulan unit.

Ciri-ciri tersebut mempunyai kesan dalam mempengaruhi perumahan iaitu dari segi penetapan lokasi dan ketahanan struktur fizikal sesebuah rumah. Pada suatu peringkat ianya telah menghadkan kemungkinan untuk pertukaran rumah-rumah yang berlainan jenis dan rekabentuk. Kesannya, keadaan ini akan menghadkan pilihan pengguna terhadap jenis rumah. Manakala kewujudan kesan-kesan luaran menunjukkan bahawa selain dari menilai keadaan bangunan atau keperluan perumahan, kita juga perlu mengambilkira ciri-ciri persekitaran luar yang

berhampiran untuk memahami pengaruh dan kawalan luaran terhadap pasaran perumahan.

2.3 Konsep Permintaan Perumahan

Di dalam sesebuah ekonomi pasaran, konsep permintaan terhadap perumahan mempunyai hubungan rapat dengan tahap kemampuan pemilikan rumah di kalangan penduduk. Kewujudan permintaan perumahan telah menjadi faktor utama yang mendorong ke arah penawaran dan pembekalan perumahan. Permintaan biasanya dikaitkan dengan keupayaan untuk membeli unit-unit rumah yang diinginkan. Permintaan yang berkesan disifatkan sebagai permintaan yang dicetuskan oleh mereka yang mempunyai kemampuan kewangan dan kesungguhan untuk membayar.

Dalam konteks harta tanah perumahan, terdapat beberapa faktor yang boleh mempengaruhi tingkat permintaan perumahan. Di antaranya adalah faktor tingkat pendapatan, demografi, harga, lokasi, kemudahan pembiayaan, polisi kerajaan dan untuk spekulasi (Susan Charles, 1977). Kadar pendapatan akan mempengaruhi tahap keupayaan seseorang untuk memiliki rumah. Pendapatan yang tinggi akan meningkatkan kuasa beli dan tahap keupayaan yang seterusnya mempengaruhi permintaan terhadap perumahan. Kenaikan harga rumah di pasaran akan mendorong para pembeli untuk lebih berhati-hati di dalam membuat keputusan pembelian.