

PERKEMBANGAN TABURAN PERUMAHAN
DI BANDAR ALOR SETAR - KHUSUSNYA KAJIAN
MENGENAI PERUMAHAN KCS RENDAH AWAM

Oleh:

KHORUDIN BIN ARSHAD

BAHAGIAN GEOGRAFI
PUSAT PENGAJIAN ILMU KEMANUSIAAN
UNIVERSITI SAINS MALAYSIA
PULAU PINANG
1985



Istimewa Untuk Kedua Ibubapaku dan adik
Yang Sentiasa Mendoakan Kejayaanku.

(i)

PENGHARGAAN

Alhamdulillah, syukur serta setinggi pujian ke hadrat Ilahi yang telah memberikan kekuatan tenaga, katabahan serta semangat yang dianugerahkanNya kepada saya, maka dapat saya menyiapkan Latihan Ilmiah ini dalam waktunya.

Jutaan terima kasih diucapkan kepada Encik Norizan bin Md. Noor selaku penyelia saya kerana sudi memberi bimbingan, teguran, tunjuk ajar serta pandangan yang telah diberikan sepanjang penyelidikan kajian ini dibuat.

Seterusnya setinggi penghargaan dan ucapan terima kasih ditujukan kepada pihak-pihak tertentu yang telah membantu dalam memberikan data-data dan maklumat tertentu sewaktu kajian ini berjalan. Di antaranya seperti Jabatan Perancang Bandar dan Desa, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri (bahagian Perumahan Awam), Pejabat Majlis Perbandaran Kota Setar (bahagian Pembangunan dan Penilaian), Perbadanan Kemajuan Negeri Kedah, Jabatan Perumahan Negara (Cawangan Utara) dan lain-lain yang tidak dapat disebutkan di atas.

Akhir sekali tidak lupa diucapkan berbanyak-banyak terima kasih kepada semua anggota keluarga, sahabat handai dan rakan-rakan yang telah membantu sepanjang latihan ini berjalan. Tidak ketinggalan juga saya ingin merakamkan sekalung budi kepada saudari Noorlida Haji Othman yang telah bertungkus lumus dalam membantu serta memberi sokongan moral

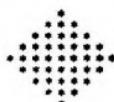
(ii)

di dalam menyiapkan kajian ini. Jadi kepada semua yang terlibat Allah jua yang akan membala budi serta jasa baik yang tidak terhingga.

Akhirnya terimalah salam kemaafan di atas segala keterlanjuran kepada semua pihak daripada awal hingga akhir sepanjang kajian ini dijalankan.

Wassalam.

Khorudin Arshad,
Kampong Jerlun, Alor Setar,
Kedah.
Januari 1985.



ABSTRAK

Kajian yang dijalankan ini bertujuan untuk melihat aspek-aspek perkembangan taburan perumahan secara am di bandar Alor Setar khususnya bagi golongan yang berpendapatan rendah. Peringkat perkembangan yang pesat ini dapat dilihat dalam keempat-empat jangkamasa Rancangan Malaysia bermula dari Rancangan Malaysia Pertama (1966 - 1970), Rancangan Malaysia Kedua (1971 - 1975), Rancangan Malaysia Ketiga (1976 - 1980) dan akhirnya Rancangan Malaysia Keempat (1981 - 1985). Ini bermakna perkembangan pesat yang berlaku dapat dilihat berdasarkan pertambahan jumlah unit rumah dan jumlah kawasan yang dibangunkan.

Kajian terhadap aspek-aspek perumahan golongan yang berpendapatan rendah dianalisiskan meliputi dua pendekatan; berkaitan aspek-aspek lokasi fizikal seperti ciri-ciri fizikal perumahan, corak tata arah, keadaan persekitaran, nilai dan taraf perumahan. Sementara aspek-aspek lokasi sosio-ekonomi meliputi isirumah, pemilikan, jenis pekerjaan dan pendapatan, hubungan interaksi, ameniti dan unsur privasi serta elemen-elemen 'neighbourhood' dalam persekitaran kawasan perumahan.

Dalam aspek lain analisis ini juga menyentuh aspek keselesaan dan tingkat kepuasan. Hubungan ini akan dapat memberikan implikasi terhadap kecenderungan membuat pilihan tempat tinggal. Ini bermakna menerusi tanggapan persekitaran akan memberikan kesan mobiliti yang membawa pertukaran tempat

tinggal di peringkat unit kediaman. Pertalian inilah yang menentukan kesesuaian lokasi perumahan bagi golongan yang berpendapatan rendah. Dari perbedaan ini nyatalah pilihan lokasi perumahan golongan yang berpendapatan rendah terletak di luar kawasan pusat bandar, sementara kelas sederhana dan tinggi lebih hampir kedudukannya dengan pusat bandar.

Dari kajian yang dijalankan dapatlah dibuat rumusan berkait dengan faktor-faktor yang relevan baik secara langsung atau tidak langsung, yang mempengaruhi lokasi perumahan khususnya di bandar Alor Setar. Walau bagaimanapun proses perkembangan dan pembangunan perumahan ini jelas menentukan peranan penglibatan pihak kerajaan terutamanya dalam penyediaan serta pembekalan perumahan sebagai keperluan bagi golongan yang berpendapatan rendah.



ABSTRACT

The purpose of this study is to observe the progressing aspects of housing distribution generally in Alor Setar. This rapid progressing stage can be clearly observed in the four Malaysian plan period beginning with First Malaysian Plan (1966 - 1970), Second Malaysian Plan (1971 - 1975), Third Malaysian Plan (1976 - 1980) and Fourth Malaysian Plan (1981 - 1985). This means that the rapid progress that is happening can be seen with increase in the number of housing units and areas that is developed.

The study of the housing aspects of the lower income group is analysed in two approaches, i.e. physical location aspects such as physical characteristics of housing, the arrangement patterns, environmental conditions, the value and standards of living. While socio-economic location aspects include households, types of occupations and incomes possessed, ownership, interaction relations, amenity and privacy including neighbouring elements in the environment of the housing area.

From a different aspects, this analysis also include satisfaction and aspects of 'comfortness'. This relation would give an implication towards the tendency in making decision about dwelling places, i.e. through the implication of surrounding would bring about the mobility effect in the change of dwelling places. It is the relation that determines the choice and suitable characteristics of housing location

for the lower income group. It is clear that the choice of the lower income group in housing location is in fringe areas while the medium and high groups are much nearer to the town centre.

From the analysis done, we concluded that different analysis aspects and factors (directly or indirectly) influenced the housing locations, specifically in Alor Setar. This progress in housing process will determine the part played by the government involving the preparations and housing supplies to satisfy the needs of the lower income group.



KANDUNGAN

	Mukasurat
Penghargaan	i - ii
Abstrak	iii - iv
Abstract	v - vi
Kandungan	vii- x
Senarai Jadual	xi - xiii
Senarai Rajah	xiii
Senarai Foto	xiv

BAB I - PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan	1
1.2 Objektif Dan Tujuan Kajian	6
1.3 Metodologi Kajian	8
1.3.1 Metod Pengumpulan Data	8
1.3.2 Peringkat Organisasi Data Dan Analisis	14
1.4 Skop Kajian	15
1.5 Masalah Dalam Kajian	17
1.6 Organisasi Laporan	19

BAB II- HIPOTESIS, KONSEP DAN TEORI-TEORI, DASAR
SERTA KESESUAIAN LOKASI PERUMAHAN.

2.1 Hipotesis Kajian	21
2.2 Konsep-Konsep Dan Teori-Teori	
2.2.1 Definisi Serta Konsep Perumahan dan Kawasan Kediaman.	24
2.2.2 Teori-Teori	28
2.3 Dasar-Dasar Serta Strategi Kerajaan Negeri dan Perkembangan Taburan Peru- mahan.	45

2.4	Kesesuaian Lokasi Dalam Taburan Kawasan Perumahan Di Bandar Alor Setar.	50
2.5	Kesimpulan.	55
BAB III - KAWASAN KAJIAN, GUNATANAH DAN PERKEMBANGAN TABURAN PERUMAHAN DI BANDAR ALOR SETAR.		
3.1	Latar Belakang Kawasan Kajian - Lokasi dan Fungsi Bandar Alor Setar.	57
3.1.1	Keadaan Fizikal Bandar Alor Setar.	61
3.1.2	Struktur Penduduk Dan Komposisi Ras.	63
3.2	Struktur Gunatanah Fungsional Bandar Alor Setar.	67
3.3	Perkembangan Taburan Perumahan Di Bandar Alor Setar - Pembangunan Skala Besar-Besaran.	80
3.4	Perkembangan Dan Taburan Perumahan Kos Rendah Awam Bagi Kawasan Perbandaran Alor Setar.	94
3.4.1	Rancangan Malaysia Pertama (1966 - 1970).	94
3.4.2	Rancangan Malaysia Kedua dan Ketiga (1971 - 1980)	96
3.4.3	Rancangan Malaysia Keempat (1981 - 1985).	98
3.5	Kesimpulan.	99
BAB IV - ANALISIS ASPEK-ASPEK PERKEMBANGAN PERUMAHAN GOLONGAN YANG BERPENDAPATAN RENDAH.		
4.1	Ciri-Ciri Fizikal Perumahan	104
4.2	Aspek-Aspek Sosio-Ekonomi Penghuni;	
4.2.1	Pendapatan lsirumah.	107
4.2.2	lsirumah.	109
4.2.3	Struktur Jantina.	111
4.2.4	Struktur Umur Keluarga.	112

4.2.5 Pemilikan.	117
4.2.6 Lama Masa Mendiami Perumahan.	119
4.2.7 Jarak Tempat Tinggal ke Tempat Kerja	120
4.2.8 Kelengkapan Dan Peralatan Dalam Rumah.	121
4.2.9 Perkakas Dan Alat-Alat Perabut.	124
4.2.10 Cara Mendapatkan Kelengkapan Dan Peralatan.	125
4.2.11 Penjagaan Terhadap Rumah.	127
4.3 Aspek-Aspek Keselesaan Dan Kepuasan.	128
4.4 Kecenderungan Dalam Pemilihan Tempat Tinggal.	133
4.5 Unsur-Unsur Kejiranian Dan Ciri-Ciri Neighbourhood.	137
4.6 Persepsi Dan Tanggapan Terhadap Persekutaran.	140
4.7 Mobiliti Dan Assessibiliti Dalam Perumahan.	144
4.7.1 Kemungkinan Untuk Berpindah.	145
4.7.2 Pilihan Kawasan Dan Mobiliti.	146
4.7.3 Mod Pilihan Dan Jenis-Jenis Rumah.	148
4.7.4 Perhubungan Assessibiliti Dan Aktiviti Sosio-Ekonomi.	152
4.8 Kesimpulan.	154

BAB V - RUMUSAN DAN CADANGAN.

5.1 Pengenalan.	155
5.2 Rumusan Hasil Kajian.	156
5.3 Masalah-Masalah Dalam Pembangunan Perumahan khususnya Perumahan Kos Rendah.	163

5.4	Cadangan.	167
5.5	Kesimpulan.	170

Bibliografi.

Lampiran:

Lampiran A.

Lampiran B.

Lampiran C(i dan ii).

Lampiran D.



Senarai Jadual

<u>Jadual:</u>	<u>mukasurat</u>
1.1 Kemajuan Rancangan Perumahan Di bawah Rancangan Malaysia Ketiga dan Rancangan Malaysia Keempat.	4
1.3 Metodologi Kajian.	9
1.3.1 Pemilihan Sampel Kawasan Kajian.	11
2.3 Perumahan Kos Rendah Awam, Negeri Kedah Daripada Rancangan Malaysia Pertama hingga Rancangan Malaysia Keempat.	48
3.1.1 Jumlah Penduduk Bandar Alor Setar Daripada 1947 hingga 1980.	63
3.1.2 Jumlah Penduduk Mengikut Jantina, Bilangan Isirumah dan Tempat Kediaman dalam Bandar Alor Setar, tahun 1970 dan 1980.	64
3.1.3 Pecahan dan Komposisi Ras bagi Bandar Alor Setar 1980 (telah dianggarkan).	65
3.2.1 Jenis Kegunaan Tanah bagi Bandar Gabungan Alor Setar 1980.	69
3.2.2 Pola-pola Kegunaan Tanah Dalam Daerah Perniagaan Pusat Bandar Alor Setar 1980.	75
3.2.3 Jenis-Jenis Kegunaan Tanah Dalam Kawasan Pinggir Bandar Alor Setar 1980.	73
3.3.1 Jenis Tempat Kediaman Yang Didiami dalam Bandar Gabungan Alor Setar 1980.	82
3.3.2 Pertumbuhan dan Perkembangan Kawasan Perumahan di Bandar Alor Setar (1965 - 1984).	83
3.3.3 Sebahagian Kawasan Perumahan Yang Terdapat dalam Bandar Alor Setar.	93
3.4 Perkembangan Projek-Projek Perumahan Kos Rendah Dalam Kawasan Perbandaran Kota Setar.	100
4.2.1 Pendapatan isirumah	108
4.2.2 Bilangan Isirumah Dalam Keluarga	110

Senarai Jadual

<u>Jadual:</u>	<u>mukasurat</u>
4.2.3 Struktur Jantina Dalam Keluarga.	111
4.2.4a Struktur Umur Dalam Keluarga Di bawah 12 tahun.	113
4.2.4b Struktur Umur Dalam Keluarga Di antara 13 - 18 tahun.	114
4.2.4c Struktur Umur Dalam Keluarga Bagi Peringkat 19 tahun ke atas	115
4.2.4d Umur Ketua Rumah.	117
4.2.5 Cara Pemilikan.	118
4.2.6 Tempohmasa Mendiami Perumahan.	119
4.2.7 Jarak Tempat Tinggal ke Tempat Kerja.	120
4.2.8 Jenis-Jenis Alat Kelengkapan dan Per- alatan dalam Rumahtangga.	122
4.2.9 Penjenisan Berdasarkan Kelas bagi Per- alatan dan Perkakas Perabut.	124
4.2.10 Cara-Cara Mendapatkan Pembelian.	126
4.2.11 Penjagaan Terhadap Rumah.	127
4.3.1 Kesesuaian atau Tidaknya Tempat Tinggal.	129
4.3.2 Masalah Ketidaksesuaian dalam Tempat Tinggal.	131
4.4 Kecenderungan Pemilihan Tempat Tinggal.	134
4.5 Kunjungan ke rumah Jiran.	138
4.6 Pertimbangan Masalah-Masalah Persekita- ran Yang Terdapat dalam Kawasan Kediaman.	141
4.7.1 Kesempatan dan Peluang-Peluang Untuk Berpindah.	145
4.7.2 Keutamaan Pilihan Mobiliti Mengikut Kawasan.	147

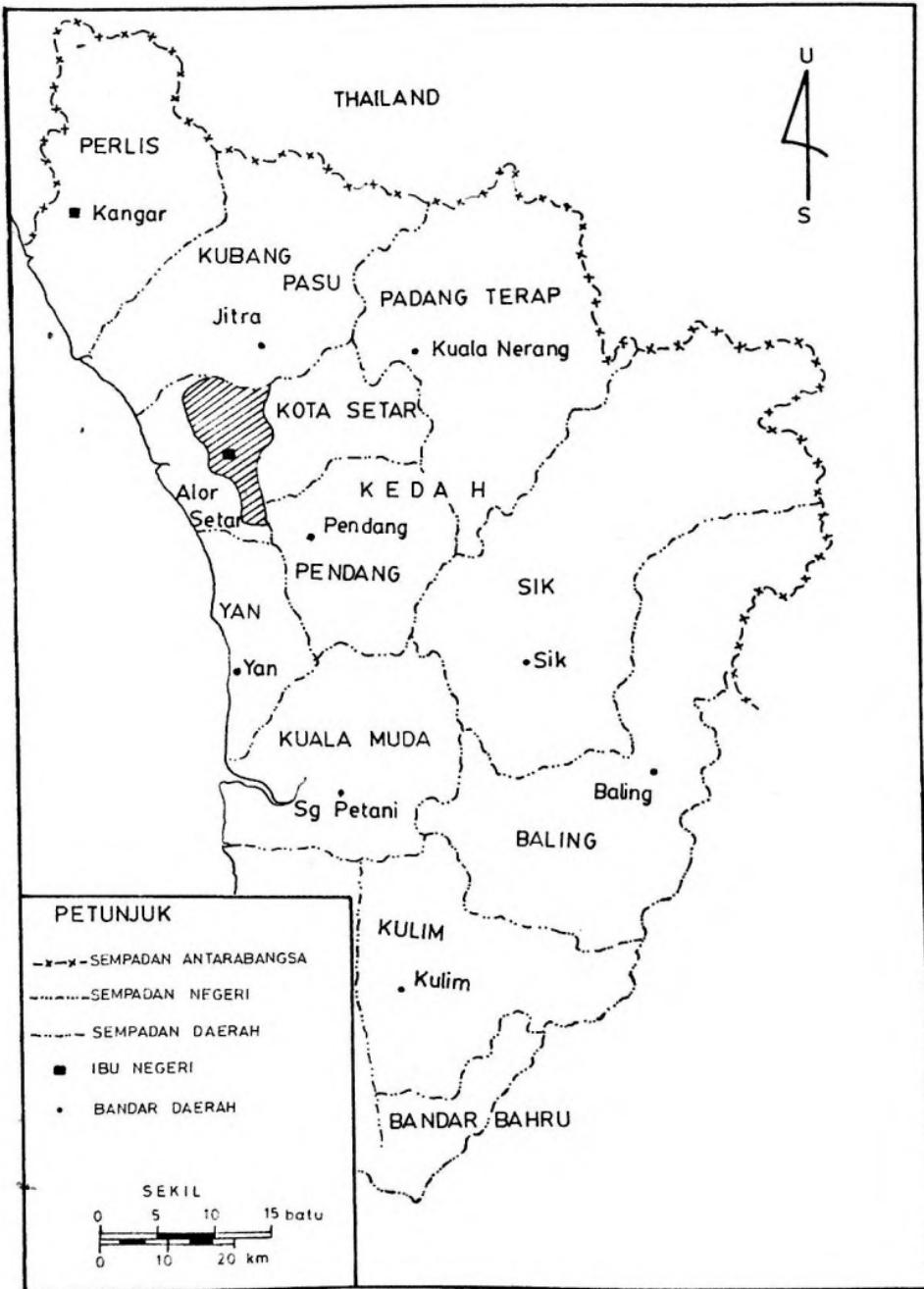
<u>Jadual:</u>	<u>mukasurat</u>
4.7.3 Citarasa Mengikut Mod Pilihan Jenis Rumah.	149
4.7.4 Perhubungan Assessibiliti Dalam Menda-patkan Barang dan Keperluan Rumah-tangga.	153

Senarai Rajah

<u>Rajah:</u>	<u>mukasurat</u>
3.1 Sempadan-Sempadan dalam Majlis Per-bandaran Kota Setar.	59
3.1.1 Lokasi dan Keadaan Fizikal Bandar Alor Setar.	62
3.2a Struktur Gunatanah Bandar Gabungan Alor Setar.	71
3.2b Struktur Gunatanah Dalam Daerah Pernia-gaan Pusat Bandar Alor Setar.	77
3.2c Jenis dan Pola-Pola Kegunaan Tanah Kawasan Pinggir Bandar Alor Setar.	79
3.3a Kawasan Petempatan Yang Sedia Ada dalam Bandar Gabungan Alor Setar.	81
3.3b Lokasi Kawasan Perumahan Dalam Bandar Gabungan Alor Setar.	87
3.4 Lokasi Kawasan Perumahan Kos Rendah Awam Yang Terdapat Dalam Bandar Gabungan Alor Setar.	102

Senarai Foto

<u>Foto:</u>	<u>mukasurat</u>
I Keadaan pusat perdagangan dan pentadbiran yang berkembang maju di bandar Alor Setar di Jalan Sultan Badlysyah	74
II Sebahagian dari bangunan-bangunan baru yang berkembang maju, menghala ke utara berdekatan dengan Jalan Telok Wanjah.	74
III Suatu pemandangan kawasan pembangunan perumahan kelas tinggi yang dibangunkan di atas tanah sawah padi terdapat di-Taman Golf.	88
IV Contoh pembangunan perumahan jenis rumah berkembar dua tingkat yang dibangunkan oleh sektor persendirian di Taman Lumba Kuda.	88
V Taman Uda - suatu pemandangan yang dapat dilihat dari Jalan Sultanah.	89
VI Perumahan untuk kelas tinggi dan sederhana yang dipermajukan oleh Pihak Perbadanan Kemajuan Negeri Kedah, jenis berkembar dua tingkat.	89
VII Sebahagian dari perumahan yang terdapat di-kawasan Taman Berjaya yang merupakan pembangunan skala besar-besaran dibangunkan oleh pemaju-pemaju swasta.	92
VIII Rancangan kawasan perumahan kos rendah awam Mergong, yang melibatkan pembinaan berjumlah 2,228 unit meliputi lima fasa perlaksanaan.	92
IX Kawasan perumahan kos rendah jenis rumah teres yang dibangunkan oleh Pihak Perbadanan Kemajuan Negeri Kedah, terdapat di-Mukim Alor Malai.	103
X Kawasan rumah pangsa jenis lima tingkat di-Seberang Terus di mana ia dibangunkan oleh Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri dengan kerjasama Jabatan Perumahan Negara.	103



PETA LOKASI KAWASAN KAJIAN

BAB I
• PENDAHULUAN •