

RHS 509 : KAJIAN ILMIAH

**PENGAGIHAN DAN PEMBEKALAN PERUMAHAN DI
PULAU PINANG**

**OLEH:
MAHAZIR ISMAIL**

Diajukan kepada
Pusat Pengajian Perumahan Bangunan dan Perancangan
Universiti Sains Malaysia
Untuk memenuhi sebahagian dari syarat-syarat bagi mendapat gelaran
Sarjana Sains Perumahan

Mac 1998

MIKROFIS
4661

SURAT PENGESAHAN

Kertas Disertasi bertajuk “ Pengagihan dan Pembekalan Perumahan Di Pulau Pinang “, di sediakan oleh Mahazir Ismail bagi memenuhi syarat mendapatkan Sarjana Sains Perumahan, Universiti Sains Malaysia.

Disahkan oleh

Dr. Kausar Ali
Penyelia
Pusat Pengajian Perumahan Bangunan dan Perancangan

ABSTRAK

Pengagihan dan pembekalan perumahan kepada rakyat adalah penting dalam sesebuah negara. Ia mungkin menjadi satu indikator terhadap kemajuan dan kemakmuran sesebuah negara. Sistem pengurusan pengagihan dan pembekalan yang berkesan serta bersistematik akan menjamin pemilikan kepada orang yang amat memerlukan rumah. Kajian ini melihat keupayaan dan keberkesanan sistem dalam menyelaraskan pengagihan dan pembekalan rumah kepada bakal pembeli dan pembeli terutama dari golongan berpendapatan rendah.

Kajian ini mempunyai beberapa tujuan utama iaitu : Melihat peranan kerajaan dan swasta dalam menyediakan rumah kos rendah dan sederhana rendah serta penyediaan dan persediaan kerajaan dalam menyediakan rumah kepada golongan berpendapatan rendah dalam Rancangan Malaysia Ke Tujuh.

Analisis dalam kajian ini dibuat berasas kepada analisis SWOT. Kekuatan, kelemahan , peluang dan ancaman dalam industri perumahan di Pulau Pinang. Daripada analisis ini saya telah menggariskan beberapa strategi perumahan dan satu cadangan pelaksanaan ISO 9000 bagi penambahbaikan secara berterusan untuk diimplementasikan dalam Bahagian Perumahan. Dalam pengagihan perumahan terdapatnya penglibatan politik dalam sistem tersebut. Mereka mempunyai kepentingan dalam mengawal pengagihan dan pengeluaran rumah kos rendah. Oleh itu sistem ISO 9000 dicadangkan bagi meminimumkan penglibatan mereka dalam sistem ini.

ABSTRACT

Distribution and supplying houses towards people is an important role for government to play in one country. It may be an indicator of development and posterity of a country. Management distribution, the effectiveness and systematic distribution will ensure ownership of houses to the people who needed most. This study is about the effectiveness and the ability of the system in coordinating the distributing and supplying houses towards buyers especially those people who have low income. These main objectives for this study are; i. Managing rent arrears for low cost house ii. Surveying housing supply by the government and private contractor towards all citizen in providing low cost and lower medium cost houses iii. Process of providing and accommodating houses for the low-income citizen in future by the government in The 7th. Malaysian Plan.

Analysis for this study was made on the basis of SWOT analysis. Strength, weaknesses, opportunity and threat towards housing industry in Penang. From the analysis, I had outline a few strategies as an alternatives to solve the problems. The findings of the study are the proposal of implementation of ISO 9000 for the continuation of improvement in the Housing Department of Penang.

In distributing the houses there are involvement from some politician which would interfere the system. Since they have the power within them to contract the distribution

and production of low cost houses. Therefore a system ISO 9000 is introduced to minimizing their involvement in this system.

PENGHARGAAN

Dalam menjalankan kajian bagi menyiapkan disertasi ini pelbagai pihak telah memberikan bantuan dan sokongan kepada saya. Ramai yang terlibat dalam memberi nasihat dan tunjuk ajar. Tidak kurang pula yang memberi sokongan moral mahupun fizikal untuk saya meneruskan dan menyiapkan disertasi ini. ingin saya mengucapkan ribuan terima kasih kepada:

1. Dr. Kausar Ali selaku Penyelia saya yang berwibawa.
2. Dr Julaihi, Pengerusi Rancangan Ijazah Tinggi Perumahan.
3. Dr. Zainal Ariffin Ahmad, Penyelaras Biro Kualiti USM (BQ-USM) dan Dr. Zuraidah Mohd. Zain yang telah memberi nasihat yang berguna.
4. Miss Flora dari Persatuan Pengguna Pulau Pinang. (CAP)
5. En. Zulkifly Mokhtar, Penolong Pengurus PNS Development Sdn Bhd.
6. Prof. Madya Mohd. Razali Agus, Pensyarah, Universiti Malaya.
7. En. Abdul Samad Bahari dan En. Rosli dari Bahagian Perumahan Perbadanan Pembangunan Pulau Pinang.(PDC)
8. Cik Hajjah Sutinah, Pengarah Badan Pencegah Rasuah Pulau Pinang serta kakitangan BPR Pulau Pinang.
9. Dr. Moha Asri , Timbalan Pengarah Pusat Penyelidikan Dasar USM.
10. Cik Norazah, Bahagian Penyelarasan dan Penyertaan Bumiputra, Jabatan Perdana Menteri.
11. Cik Salzaina Zainul Ariffin , Siti Aishah dan Khairudin Puaat.
12. Pengorbanan Mak dan Ayah teristimewa untuk Cik Zurina Abdul Rahman

Semoga budi baik yang dicurahkan akan mendapat balasan yang setimpal dari Nya dan tidak dilupakan. Insyaallah.

Mahazir Ismail

Februari 1998

KANDUNGAN

MUKA SURAT

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii-iii
PENGHARGAAN	iv-v

BAB 1.0:PENDAHULUAN	1
1.1 Objektif Kajian.....	2
1.2 Skop Kajian.....	3
1.3 Metodologi Kajian.....	4
1.4 Masalah Dalam Kajian.....	4-5

BAB 11: KAJIAN PENULISAN BERKAITAN PENGAGIHAN DAN PEMBEKALAN PERUMAHAN

2.1 Pengenalan	6-8
2.2 Sistem Pengagihan Di Malaysia.....	9
2.3 Pembekalan Perumahan.....	10
2.3.1 Perumahan Awam.....	11
2.3.2 Perumahan Swasta.....	11
2.3.3 Perumahan Hibrad/ Campuran.....	11
2.4 Perumahan Non-Konvensional.....	12
2.4.1 Setinggalan.....	12
2.4.2 Slum.....	12
2.5 Pengagihan dan Pembekalan Perumahan Di Malaysia.....	13-14

BAB 111: PENGAGIHAN DAN PEMBEKALAN PERUMAHAN OLEH SEKTOR AWAM

3.0 Pengenalan.....	15
3.1 Sistem Pengagihan Rumah Di Pulau Pinang.....	15-17
3.2 Proses Permohonan.....	17
3.3 Keciciran.....	18
3.4 Baglog.....	18-19
3.5 Penolakan Tawaran.....	21
3.6 Garis Panduan Dan Polisi Perumahan Kos Rendah Di Pulau Pinang	22
3.7 Bekalan Masa Depan Rumah awam Kos Rendah	27
3.8 Penutup.....	32

BAB IV: PENGAGIHAN DAN PEMBEKALAN PERUMAHAN OLEH SEKTOR SWASTA **33**

A. PERBADANAN PEMBANGUNAN PULAU PINANG

4.1 Pengenalan.....	33
4.2 Pembangunan Perumahan Dan Perbandaran.....	34
4.3 Kuota.....	35
4.4 Sewa Beli.....	36
4.5 Bandar-Bandar Baru.....	36
4.6 Penempatan Semula.....	38
4.7 Penutup.....	40

B. PNS DEVELOPMENT

4.8 Pengenalan.....	41
4.9 Pemilihan.....	41-43
4.10 Perjanjian Jual Beli.....	41
4.11 Penyelewengan.....	44
4.12 Penempatan Semula.....	44

BAB V: ANALISIS MASALAH DAN STRATEGI-STRATEGI PERUMAHAN **46**

5.1 Pengenalan.....	46
5.2 Kekuatan.....	46-47
5.3 Kelemahan.....	48
5.4 Ancaman.....	49
5.5 Peluang.....	49-50
5.6 STRATEGI PERUMAHAN.....	50-52

BAB VI: RUMUSAN DAN CADANGAN **53**

BIBLIOGRAFI

LAMPIRAN

SENARAI JADUAL

Muka Surat

Jadual 3.1	Rancangan Rumah Awam Kos Rendah	20
Jadual 3.2	Statistik Permohonan Rumah Kos Rendah & Sederhana Negeri Pulau Pinang mengikut kaum dan tahun Sehingga 1996.	24
Jadual 3.3	Senarai nama projek rumah kos sederhana rendah yang sedang ditawarkan.	25
Jadual 3.4	Cadangan projek perumahan yang mengandungi kos rendah Oleh pihak swasta/agensi kerajaan.	30

BAB 1

PENDAHULUAN

BAB 1.0 : PENDAHULUAN

Di negara-negara maju seluruh dunia apabila keadaan ekonomi sesebuah negara meningkat maka mereka akan menyelaraskan dan menyediakan keperluan perumahan yang sewajarnya kepada rakyat. Di negara ini perkembangan ekonomi yang baik telah menggerakkan penduduknya berhijrah dari luar bandar ke bandar bagi mencari rezeki. Malangnya kehidupan mereka agak tertekan kerana kos kehidupan yang tinggi dan kehendak yang semakin meningkat di bandar. Ini ditambah pula dengan keperluan perumahan mereka yang harganya semakin meningkat. Pemaju-pemaju perumahan di bandar semakin galak membina perumahan mewah seperti kondominium, *kondotel*, banglow dan pelbagai konsep perumahan mewah seperti *homestead* diperkenalkan di pasaran hartanah tempatan.

Bagi golongan yang berpendapatan rendah mereka hanya mampu melihat keajaiban dan keangkuhan bangunan-bangunan ini berdiri megah ditengah-tengah bandar atau dipinggir-pinggir bandar dan di sebalik bukit yang nyaman.

Bagi yang tidak mampu mereka terpaksa menyewa atau menunggu permohonan mereka diproses oleh pihak kerajaan bagi tempoh yang lama. Di sebabkan tempoh yang lama serta prosedur yang menyusahkan mereka yang berpendapatan rendah ini hanya mampu membina rumah-rumah setingan atau mengambil keputusan untuk menyewa di kawasan yang diragui tahap kesihatan dan kesahihan pemilikannya. Kerajaan yang dipilih oleh rakyat pula telah

menyediakan kemudahan perumahan dan pelan pembangunan untuk mengagihkan rumah terutama kepada golongan yang berpendapatan rendah.

Melalui Rancangan Malaysia Keenam kerajaan telah menggariskan pencapaian dan pembinaan perumahan yang dibina oleh kerajaan dan juga pihak swasta bagi meningkatkan penawaran rumah kos rendah. Persoalannya adakah rumah yang dibina untuk rakyat ini betul-betul dimanfaatkan oleh mereka yang memerlukannya atau hanya diagihkan secara rumah politik¹. Sejauh manakah keberkesanan sistem yang sedia ada untuk mengagihkan rumah dan adakah ianya benar-benar adil kepada pembeli dan bakal pembeli yang layak dan tidak mampu. Oleh itu, kajian ini akan melihat peranan agensi awam dan swasta dalam menyediakan rumah yang sesuai kepada penduduk.

1.1 OBJEKTIF KAJIAN

Dalam menjalankan proses kelulusan , sesuatu pihak perlu untuk mengadakan satu sistem yang berkesan dan bersistematik. Di Malaysia proses kelulusan untuk pengagihan perumahan dilakukan oleh kerajaan negeri. Malangnya pada setiap kerajaan negeri terdapat pelbagai karenah birokarasi dan syarat-syarat yang berbeza-beza di antara satu sama lain. Pemusatan seharusnya dilakukan oleh kerajaan melalui Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan.

Oleh itu, objektif utama kajian ini ialah untuk melihat peranan pihak berkuasa khususnya kerajaan negeri dalam merancang strategi perumahan. Selain dari itu, kajian ini juga akan melihat sejauh mana peranan pihak swasta seperti

¹ Mohd. Razali Agus, Politik Dalam Perumahan , m.s 71

pemaju memainkan peranan dalam membantu dan membuat keputusan bagi membantu golongan yang berpendapatan rendah melalui sistem yang sedia ada dengan menyediakan perumahan yang sesuai.

Kajian ini juga akan turut memaparkan pengurusan yang dijalankan oleh agensi kerajaan ini dalam pengurusan rumah awam secara sewa beli. Masalah-masalah berkaitan dengan pengguna juga akan dilihat sebagai sebahagian daripada objektif kajian.

1.2 SKOP KAJIAN

Kajian ini hanya berkisar dan berkaitan dengan peranan kerajaan negeri melalui agensinya iaitu Jabatan Perumahan Negeri dan Jabatan Perumahan Perbadanan Pembangunan Pulau Pinang (PDC). Selain dari itu kajian ini juga akan melihat satu contoh pihak pemaju iaitu PNS Development yang merupakan anak syarikat UDA.

Disebabkan skop kajian yang kecil maka ini akan memudahkan keperluan kajian ini untuk melihat keberkesanan dan kesesuaian sistem yang sedia ada.

Kemungkinan terdapat limitasi-limitasi dalam menjalankan kajian ini yang boleh melambatkan dan membantutkan usaha untuk mendapatkan data-data seperti kerjasama yang tidak diberikan dan data yang diperolehi adalah data yang terlalu usang.

1.3 METODOLOGI KAJIAN

Penyelidikan bagi disertasi ini akan melalui beberapa kaedah dalam menentukan keberkesanan dan keadilan pengagihan perumahan di negeri ini.

Kajian ini akan memberi penekanan terhadap metodologi yang berkesan dalam membantu mendapatkan data-data. Di dalam kajian ini data-data akan diperolehi dari temubual dengan pegawai-pegawai kerajaan dan swasta dengan melawat dan melihat sendiri aktiviti-aktiviti yang dilaksanakan. Sampel kajian akan diperolehi dari jabatan perumahan negeri dengan bantuan pegawai jabatan.

Sementara itu pengumpulan data-data sekunder melalui perpustakaan seperti buku-buku, kertas kerja, seminar, majalah buletin-buletin dan akhbar akan juga dilakukan dalam kajian ini. Kajian ini akan memastikan bahawa data-data yang diperolehi adalah sahih, tepat, merangkumi (representativeness) dan terdapat kejelasan (clarity data).

1.4 MASALAH DALAM KAJIAN

Dalam menjalankan kajian ini terdapat beberapa limitasi-limitasi yang menghalang keberkesanan dan ketepatan maklumat. Di antaranya yang paling besar dan ketara sekali ialah keengganan pihak Jabatan Perumahan Kerajaan Negeri Pulau Pinang yang menganggap semua data dan maklumat adalah sulit bagi mereka. Keangkuhan dan dolak dalik mereka untuk bekerjasama dengan penulis menyebabkan maklumat hampir tidak diperolehi langsung dan

memerlukan masa yang agak lama bagi mendapat data-data serta maklumat melalui saluran yang lain.

Selain dari itu temu janji dengan pihak ketua organisasi seringkali tidak dapat dilakukan kerana mereka bercuti hujung tahun dan ini perlu ditangguhkan dari masa ke masa. Terdapat juga maklumat yang dianggap sulit dan terpaksa ditapis terlebih dahulu kerana kebanyakan kes yang berkaitan masih lagi dibicarakan di mahkamah.

BAB 11

KAJIAN PENULISAN BERKAITAN PENGAGIHAN & PEMBEKALAN PERUMAHAN

BAB 2.0 : KAJIAN PENULISAN BERKAITAN PENGAGIHAN DAN PEMBEKALAN PERUMAHAN

2.1 PENGENALAN

Dalam Kamus Dewan, Pengagihan bermakna membahagi-bahagi atau memberi. Pembekalan pula yang terbit dari perkataan bekal iaitu menyedia. Ini termasuk menyedia segala yang berguna pada masa depan. Rumah merupakan satu sumber yang produktif dimana ia perlu disediakan dan diagih kepada rakyat yang memerlukan rumah terutama rakyat yang kurang berada. Peranan ini biasanya dimainkan oleh kerajaan yang bertanggungjawab mengagih dan membekalkan rumah yang sesuai kepada rakyatnya. Bagi mendapatkan rumah yang disedia oleh pihak kerajaan rakyat perlu membuat permohonan agar pengagihan rumah dapat dijalankan.

Sama ada disedari atau tidak terdapat penyelewengan yang melibatkan pemohon yang menipu untuk mendapatkan rumah kos rendah. Perbuatan mereka ini agak sukar di kesan kerana mereka menyamar sebagai golongan miskin . Terdapat juga di antara mereka yang sudah memiliki rumah tetapi untuk menambah kekayaan mereka menyamar sebagai golongan tidak berumah.

Oleh itu pihak berkuasa perlu meneliti setiap maklumat permohonan yang diterima mereka. Ini amat penting bagi memastikan dan memberi peluang

kepada orang lain yang layak menerimanya. Walaubagaimanapun terdapat kerumitan dalam membekalkan rumah-rumah kos rendah di bandar-bandar. Ini seperti mana dihadapi di bandar-bandar besar seperti Pulau Pinang yang mana kawasan penempatannya menjadi tumpuan penduduk yang bekerja di negeri ini.

Terdapat kajian yang berkaitan dengan penempatan penduduk di sesuatu kawasan bergantung kepada pemimpin yang di iktiraf oleh masyarakat tersebut. Havens dan Flinn (1970) menunjukkan di kalangan masyarakat Colombia kedudukan dan kuasa rasmi sebenar berada di dalam tangan kumpulan kecil pemimpin agama dan gamonal (peniaga kecil).

Di negara-negara lain di dunia didapati penduduk-penduduk miskin atau peniaga -peniaga kecil pula berkronfrantasi dan merusuh serta berjuang untuk membaiki sosio ekonomi mereka. Menurut Buchanan (1963) , golongan miskin dilatih berpolitik sebelum potensi evolusi mereka digemblengkan , seperti penyerapan casbah dalam kempen FLN di Algeria dan anti Lumumba di Leopoldville sebagai rusuhan yang dirancang. Di India kawasannya berselerak ke Wilayah Bersekutu dan memasuki negara jirannya, Uttar Pradesh dan Haryana yang setiap satunya mempunyai pihak berkuasa yang berasingan (Ewing 1969) . Justeru itu terdapat halangan birokrasi dan ketidakcekapan sektorial yang menyebabkan pengaruh wang dan politik memainkan peranan yang lebih berkesan. Begitu juga dikalangan negara membangun lain yang terdapat konflik pentadbiran, kelambatan yang jelas tidak dapat memberi keyakinan terhadap satu sistem pengagihan yang sesuai dan berkecuali.

Di tempat lain di Dunia Ketiga, pelaksanaan kerja kacau bilau dalam sistem pentadbiran yang biasanya ditambah pula dengan kekurangan penyelarasan antara bandar dan luar bandar. Ini berlaku disebabkan oleh “sempadan kerajaan tempatan dan pihak berkuasa perancangan lambat bertindak balas terhadap perubahan asas bentuk rupa bandar.” (Bank Dunia 1972a:49)

Di Singapura setelah parti PAP pimpinan Lee Kwan Yew memerintah, mereka telah menumpukan pembangunan perumahan melalui skim kewangan inovatifnya. Malangnya terdapat bukti yang menunjukkan sebahagian masyarakat Singapura yang miskin bukan penerima utama rumah pangsa yang bermutu tinggi yang disediakan oleh kerajaan melainkan mereka yang menyokong parti berkenaan sahaja.

2.2 PENGAGIHAN DI MALAYSIA

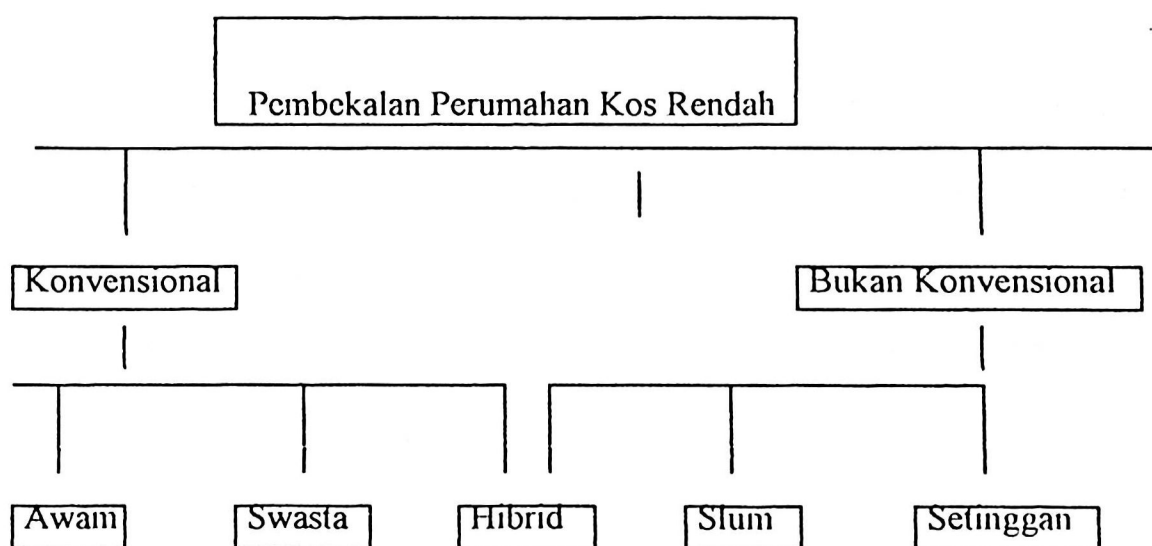
Di Malaysia pula selepas rusuhan kaum pada peristiwa 13 Mei 1969, kerajaan telah mengambil inisiatif dengan memberi tumpuan terhadap strategi serampang dua matanya untuk membantu golongan miskin terutama bumiputra dalam 30 peratus penyertaan mereka dalam ekonomi negara. Ini secara tidak langsung telah memberi kesan terhadap pengagihan perumahan kepada golongan yang layak (miskin) di negara ini pada masa itu.

Walaubagaimanapun pada ketika itu terdapat pelbagai pertubuhan yang bertanggungjawab di bidang ini pada peringkat negeri dan persekutuan. Ini bertambah buruk dengan ketidaktentuan tanggungjawab pihak kerajaan dalam dasar perumahan. Semasa Rancangan Malaysia Pertama 1965-1970 Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan telah diasingkan portfolionya ke Kementerian Dalam Negeri. Ini telah menyebabkan masalah dan melambatkan pentadbiran dan kerja-kerja teknikal. Jadi pada tahun 1973 portfolio perumahan telah dikembalikan kepada Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan yang telah mengambilalih Pejabat Persekutuan Perancangan Bandar dan Desa (Alithambi 1975). Pada tahun 1977 sekali lagi tanggungjawab tersebut telah dipindahkan ke Kementerian Pembangunan Perumahan dan Kampung. Ketidaktentuan pada peringkat persekutuan telah menyulitkan penggubalan objektif nasional secara terang menjejaskan pelbagai rancangan pembangunan terutama sekali berkaitan pembekalan dan pengagihan perumahan.

2.3 PEMBEKALAN PERUMAHAN

Menurut David Drakakis Smith (1981, ms 40) terdapat dua sumber pembekalan perumahan iaitu yang pertama secara konvensional. Perumahan konvensional adalah satu bentuk perumahan yang formal dan mempunyai spesifikasi dan piawaian yang tertentu dan ditetapkan serta mengikut keperluan undang-undang yang biasanya dibekalkan oleh agensi kerajaan, pemaju awam dan swasta, koperasi, bank dan sebagainya. Ianya dibina dan pengeluarannya adalah berasaskan buruh, modal yang besar dan penggunaan teknologi moden. Tetapi terdapat juga rumah yang dibina oleh pihak swasta dan individu yang dibina secara konvensional.

Bentuk pembekalan perumahan kedua pula ialah Non-konvensional. Perumahan ini dibina di atas tanah kerajaan, mempunyai bahan binaan bermutu rendah serta susah untuk dikawal.



Sumber : David Drakakis Smith, Urbanisation, Housing & Development Process, ms40.

2.3.1 Perumahan Awam

Pembekalan rumah ini adalah untuk golongan berpendapatan rendah. Walaubagaimanapun hanya sedikit sahaja negara yang dapat membekalnya. Dalam pembekalan ini ianya banyak dipengaruhi oleh ahli politik dimana pembinaannya serta pembekalannya hanya bertujuan untuk memancing undi. Terdapat beberapa kategori perumahan awam iaitu perumahan kos rendah, perumahan dalam skim kerajaan, kuarters institusi dan lain-lain kemudahan kakitangan.

2.3.2 Perumahan Swasta

Perumahan swasta banyak membekalkan perumahan kos tinggi yang tidak mampu dibeli oleh penduduk berpendapatan rendah kecuali rumah-rumah yang dibina secara kontrak dengan kerajaan. Ini disebabkan mereka lebih mementingkan keuntungan. Perumahan ini dibina mengikut piawaian dan memenuhi kehendak institusi kewangan dan undang-undang.

Di dalam pembekalan rumah kos rendah ini pihak swasta diberi peranan yang sangat penting sehingga kerajaan memberi pelbagai insentif seperti kemudahan pinjaman, kelulusan yang lebih cepat serta cross subsidi dan tabung-tabung perumahan lain. Penubuhan Syarikat Perumahan Negara Bhd. oleh Menteri Kewangan Diperbadankan menyemarakkan lagi pembangunan perumahan di negara ini.

2.3.3 Perumahan Hibrid/Campuran

Hibrid merupakan gabungan perumahan konvensional dan non-konvensional. Pada kebiasaannya rumah jenis ini jarang diterima oleh golongan elit kerana ia dibina diluar institusi industri perumahan dan bercanggah dengan undang-undang. Pada kebiasaannya terdapat firma-firma yang kecil membina rumah jenis ini untuk dijual dan disewa.

2.4 Perumahan Non Konvensional

2.4.1 Setinggalan

Rumah setinggalan adalah paling banyak didalam pembekalan rumah bukan konvensional. Rumah setinggalan ini biasanya dibina diatas tanah kerajaan atau milik perseorangan dan tanpa kebenaran tuan empunya tanah. Penduduk yang tinggal di setinggalan biasanya mempunyai pendapatan yang rendah serta tidak mampu untuk membeli rumah konvensional yang lebih mahal. Memandangkan ia dibina secara tidak sah maka kehidupan mereka sering diancam bahaya penyakit dan kekurangan infrastruktur dan boleh dirobohkan pada bila-bila masa.

2.4.2 Slum

Slum adalah perumahan sah dan kukuh yang menjadi standard usianya, kurang penjagaan dan dijadikan bilik-bilik untuk menampung lebih banyak penghuni. Keadaan ini kurang mendapat perhantian kerajaan kerana kerajaan dan pihak perancang seperti pihak berkuasa tempatan tidak mampu untuk merobohkan rumah tersebut malahan juga ianya boleh mengurangkan stok perumahan. Selain dari itu pemilik rumah tidak mampu untuk memperbaiki rumah tersebut

Pengagihan dan Pembekalan Rumah di Malaysia

Sehingga hari ini belum ada usaha-usaha daripada Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan berhubung dengan syarat-syarat yang seragam berhubung permohonan untuk mendapatkan rumah di seluruh negara. Ia lebih tertakluk kepada bidang kuasa kerajaan negeri. Maka terpulanglah kepada negeri masing-masing mensyaratkan kelayakan permohonan bagi mendapatkan rumah kos rendah. Dalam permohonan untuk mendapatkan rumah-rumah rendah pula beberapa syarat tertentu dan berbeza-beza ditetapkan oleh kerajaan-kerajaan negeri. Misalnya negeri Perak mengutamakan kakitangan kerajaan, Melaka mengutamakan golongan penyewa manakala Johor pula mengutamakan penyokong parti.² Sekiranya syarat yang seragam diperkenalkan sudah pasti golongan yang berpendapatan rendah akan lebih mudah dan mempunyai peluang yang lebih terbuka. Tetapi jika syarat yang ketat seperti mengutamakan semangat kenegerian maka pemohon dari luar mungkin sukar untuk mendapat rumah di tempat mereka bekerja.

Selain dari itu pegawai yang menjaga bahagian perumahan juga selalu sibuk kerana perlu menjalankan kerja-kerja pentadbiran dan kewangan di jabatannya. Ini adalah aspek yang jarang sekali disentuh dalam kajian perumahan iaitu aspek profesionalisme dalam pentadbiran dan perancangan.³ Penggunaan komputer oleh jabatan-jabatan kerajaan sedikit sebanyak telah memudahkan kerja-kerja pendaftaran permohonan serta berjaya

² Mohd. Razali Agus 1985, *Politik Dalam Perumahan* : 49-50.

mengurangkan pelbagai masalah seperti penyelewengan . Namun begitu negeri pulau Pinang menggunakan pendekatan yang agak berbeza dalam menentukan permohonan bagi rumah kos rendah dan sederhana rendahnya.

³ Lim Cheng Tatt, 1982:2

BAB 111

PENGAGIHAN DAN PEMBEKALAN PERUMAHAN OLEH SEKTOR AWAM

BAB 3.0 : PENGAGIHAN DAN PEMBEKALAN PERUMAHAN OLEH SEKTOR AWAM

3.0 PENGENALAN

Bahagian Perumahan di bawah Timbalan Ketua Menteri Pulau Pinang yang juga Pengerusi Jawatankuasa Perumahan Negeri antara lain bertanggungjawab menyelaras permohonan rakyat untuk mendapatkan rumah terutama sekali rumah kos rendah. Bahagian ini akan merancang strategi bagi meningkatkan pembangunan perumahan kos rendah dan rendah sederhana oleh sektor awam dan swasta. Ia juga bertanggungjawab menyelaras pelaksanaan program perumahan mengikut dasar dan garis panduan yang ditetapkan oleh kerajaan negeri. Antara lain mengagihkan permohonan yang layak dan menjalankan fungsi sebagai Perbadanan Pengurusan bagi rancangan rumah pangsa yang diperuntukkan secara sewa beli serta menjamin hak-hak pemohon mengenai keselamatan nyawa dan harta benda, kesihatan dan kesejahteraan dan aduan yang dipertikaikan.

3.1 Sistem Pengagihan Rumah di Negeri Pulau Pinang.

Pejabat Perumahan merupakan sebuah agensi kerajaan yang dipertanggungjawabkan dan melaksanakan Dasar-dasar perumahan negeri. Sehingga 30 September 1996 sebanyak 18 projek dengan jumlah 7706 unit telah diluluskan.(rujuk jadual 3.3) Projek-projek tersebut telah dan sedang dibuat tawaran. Bagi 18 projek tersebut, sebanyak 13 049 nama sehingga Oktober 1996 untuk mengisi 7706 unit. Adalah didapati penolakan unit kos sederhana lebih

tinggi berbanding kos rendah . Di antara sebab tawaran yang ditolak ialah kerana pemohon tidak mampu dengan harga RM50 000.00 dan kawasan terbabit tidak sesuai. Bahagian Perumahan juga bertanggungjawab berkaitan perkara-perkara berikut:

1. Mendaftarkan Pemohon rumah kos sederhana rendah dan kos rendah dengan menyimpan data-data pemohon termasuk mengenalpasti pemohon yang telah memiliki rumah. Borang permohonan untuk mendapatkan rumah kos rendah dikeluarkan hanya pada bulan Januari dan Julai setiap tahun. Sedangkan jumlah pemohon dalam senarai menunggu dari tahun 1979 sehingga 14/10/1996 ialah 13,562 (lihat rajah 3.2) dimana Daerah Seberang Perai Tengah mencatatkan sejumlah 1704 pemohon, Seberang Perai Utara sebanyak 3734 permohonan, Seberang Perai Selatan sebanyak 310 permohonan, Daerah Barat Daya sebanyak 1881 pemohon, Daerah Timur Laut pula sebanyak 6133 permohonan. Daripada jumlah ini 20% permohonan dari kalangan Bumiputra, 58 % dari kaum Cina dan 20% dari kaum India. Setakat ini terdapat 22,000 pemohon rumah kos rendah dimana pemilihannya akan dilakukan oleh Ahli-ahli Dewan Undangan Negeri bagi membantu mengemaskini butiran permohonan. (Utusan Malaysia:3/12/97)

2. Pemilihan yang dilakukan adalah untuk pemohon yang layak tertakluk kepada kuota yang ditetapkan. Biasanya kuota 50% Bumiputra dan 50% untuk kaum-kaum lain. Tetapi berasaskan statistik yang diperolehi kumpulan Bumiputra hanya 20% berbanding Kaum Cina. Di sesetengah kawasan yang kuota Bumi tidak dipenuhi terutama di kawasan pulau, kuota akan dibawa ke tempat yang lain. Penekanan amat diberikan kepada orang-orang melayu Pulau Pinang bagi sesuatu kawasan terutama di dalam kawasan bandar.

3.2 PROSES PERMOHONAN

Ciri-ciri pemohon yang layak bagi mendapatkan rumah seringkali berubah-ubah mengikut keperluan semasa. Berikut adalah syarat kelayakan permohonan:

- Warganegara Malaysia
- Bermastautin di negeri Pulau Pinang
- Berumur 21 tahun ke atas
- Tidak memiliki rumah
- Pendapatan keluarga tidak melebihi RM 1500.00 (Bagi rumah kos rendah)
- Pendapatan keluarga kurang RM 2000.00 (Bagi rumah kos sederhana rendah)

Walaupun bagaimanapun terdapat juga permohonan yang dipohon melalui Ahli Dewan Undangan Negeri (ADUN) kawasan masing-masing. Peranan ADUN

dalam perkara ini memang tidak dapat dinafikan dan diakui oleh beberapa orang pegawai perumahan negeri serta berkaitan rumah Perbadanan Pembangunan Pulau Pinang (PDC) di negeri ini. Nama-nama yang diajukan oleh ADUN untuk penyokong politik mereka akan mempunyai tandatangan ADUN berkenaan di atas borang permohonan dan akan diberi keutamaan walaupun prosedur biasa juga akan diikuti.

3.3 KECICIRAN

Terdapat dua kes pada tahun 1997 dan satu kes pada tahun 1996 (yang dirujuk kepada Persatuan Pengguna Pulau Pinang) terdapat nama pemohon yang tercicir dan belum mendapat rumah setelah menunggu sejak tahun 1979 lagi. Keciciran nama pemohon menyebabkan timbulnya tanda tanya mengenai keadilan dan kecanggihan sistem berkomputer yang digunakan. Setelah disiasat, nama tersebut sebenarnya bukanlah tercicir tetapi masih didalam senarai menunggu atau telah berpindah alamat tanpa memberitahu Bahagian Perumahan. Terdapat juga kes pemohon yang berharap agar namanya dikekalkan dalam senarai menunggu kerana permohonan pertamanya ditolak. Kes sebegini membuktikan bahawa rumah kos rendah masih belum mencukupi di negeri ini.

3.4 BAGLOG

Berdasarkan kepada statistik (rujuk rajah dibawah) sejumlah 13,255 rumah awam kos rendah yang dibina dan sedang dibina sehingga Rancangan Malaysia Keenam sedangkan jumlah permohonan pula ialah 13562. Jumlah permohonan pula bertambah sehingga sekali kali ganda pada tahun 1997 kepada 22,000 permohonan. Rumah yang dibina adalah berasaskan kepada keperluan yang

yang terdahulu. Bagi rumah kos sederhana rendah pula sejumlah 7 706 rumah yang dibina dengan jumlah 13 049 permohonan.(Jadual 3.3) Berdasarkan jumlah yang dikemukakan kaum Cina melepasi kuota iaitu sebanyak 7015 permohonan berbanding kuota hanya 3285 unit yang diperuntukkan. Begitu juga dengan pemohon Bumiputra yang mempunyai 3849 permohonan dengan hanya 3526 sahaja yang diperuntukkan kepada mereka. Kaum India pula mempunyai 2185 permohonan sedangkan hanya 812 unit sahaja yang diperuntukkan kepada mereka. Maklumat yang diperolehi hasil kajian ini adalah sehingga Oktober 1996.

Jadual 3.1: RANCANGAN RUMAH AWAM KOS RENDAH**KERAJAAN**

(RANCANGAN MALAYSIA PERTAMA HINGGA KEENAM)

BIL	Rancangan	Bil.Unit	Tarikh Siap
RANCANGAN MALAYSIA KEEMPAT			
DAERAH TIMUR LAUT			
1	Jalan Kedah	63	1986
2	Batu Lancang 1	300	1984
3	Paya Terubong	80	1986
4	Taman Tun Sardon	140	1994
DAERAH BARAT DAYA			
5	Teok Bahang 111	900	12.4.84
DAERAH SEBERANG PERAI UTARA			
6	Mak Mandin 1	400	13.6.84
7	Rumah Hijau, Mak Mandin	200	11.7.84
8	Jalan Mohd Saad 11	300	22.7.84
9	Kampung Besar, Tasek Gelugor	111	6.9.83
10	Kampung Selamat Tasek Glugor	181	30.9.83
DAERAH SEBERANG PERAI TENGAH			
11	Seberang Jaya	304	1987
	Berapit 111	128	1995
DAERAH SEBERANG PERAI SELATAN			
12	Jawi Per.111	200	14.4.84
13	Nibong Tebal	50	25.1.84
JUMLAH		3357	

Sumber: Bahagian Perumahan Pulau Pinang

RANCANGAN RUMAH AWAM KOS RENDAH KERAJAAN

(RANCANGAN MALAYSIA PERTAMA HINGGA KEENAM)

Bl L	Rancangan	Bil. Unit	Tarikh Siap
RANCANGAN MALAYSIA KEENAM			
1	Pokok Sena	206	Sedang dibina

Sumber : Bahagian Perumahan Pulau Pinang

RANCANGAN MALAYSIA PERTAMA-KEDUA	5,340
RANCANGAN MALAYSIA KETIGA	4,104
RANCANGAN MALAYSIA KEEMPAT	3,357
RANCANGAN MALAYSIA KELIMA	248
RANCANGAN MALAYSIA KEENAM	206
JUMLAH	13,255

3.5 PENOLAKAN TAWARAN

Terdapat juga pemohon yang menolak tawaran terutama sekali rumah kos sederhana rendah. Bagi kaum Cina daripada sejumlah 7015 yang ditawarkan rumah sebanyak 3162 atau 60% pemohon menolak, diikuti oleh Bumiputra sebanyak 7% penolakan manakala kaum India sebanyak 30% penolakan tawaran. Sehingga Oktober 1996 sejumlah 13049 pemohon yang ditawarkan rumah hanya 5457 atau 31% yang menerima tawaran manakala 7457 atau 69% menolak tawaran. Jumlah penolakan ini adalah tinggi. Didapati pemohon bukanlah menolak tawaran berkenaan tetapi tidak memulangkan borang permohonan yang perlu diisi semula atau telah berpindah alamat.

3.6 GARIS PANDUAN DAN POLISI PERUMAHAN KOS RENDAH DI PULAU PINANG

Dalam membantu golongan yang berpendapatan rendah kerajaan telah mengamalkan tiga garispanduan iaitu:

1. Program Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR)
2. Program 30% sumbangan perumahan kos rendah oleh pemaju swasta
3. Program Kos sederhana rendah (berharga tidak melebihi RM 50 000.00 seunit) khusus bagi Daerah Timur Laut.

Program Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR)

Dibawah program ini unit rumah kos rendah yang dibina dengan mendapat bantuan pinjaman kewangan dari Kerajaan Persekutuan. Sehingga kini terdapat 62 projek perumahan dengan jumlah 13,255 unit telah dan sedang dilaksanakan. rujuk Jadual 3.1.

Program 30% Sumbangan perumahan Swasta.

Dibawah program ini pemaju swasta yang membina unit kediaman mewah yang melebihi 100 unit dikawasan luar bandar dan 150 unit di kawasan bandar akan dikenakan syarat menyediakan 30% rumah kos rendah dan ditawarkan melalui senarai kerajaan negeri.

Program Kos Sederhana Rendah

Program ini khusus bagi daerah Timur Laut sahaja di mana pihak pemaju diberi pilihan sama ada untuk menyumbangkan unit-unit kos rendah ataupun unit kos sederhana rendah yang berharga tidak melebihi RM 50,000.00 .

Jadual 3.2 STATISTIK PERMOHONAN RUMAH KOS RENDAH DAN SEDERHANA RENDAH NEGERI PULAU PINANG MENGIKUT KAUM DAN TAHUN SEHINGGA : 14/10/96

TAHUN PERMOHONAN	M	C	I	LAIN-LAIN	JUMLAH
1979 SEBELUM	21	126	68	12	227
1980	3	32	3	4	42
1981	3	23	3	2	31
1982	9	94	8	1	112
1983	0	41	5	1	47
1984	4	20	4	1	29
1985	3	33	10	1	47
1986	28	920	102	11	1061
1987	1	37	4	1	43
1988	3	29	0	0	32
1989	24	113	7	3	147
1990	33	316	41	8	398
1991	21	488	195	4	688
1992	4	58	33	1	96
1993	0	12	3	0	15
1994	371	2341	836	25	3573
1995	1986	3122	1313	34	6455
1996	200	211	106	2	519
JUMLAH	2714	7996	2741	111	13562

Sumber : Bahagian Perumahan Pulau Pinang

NOTA:

M - MELAYU

C - CINA

I - INDIA