

RHS 509 : KAJIAN ILMIAH ✓

**SISTEM PEMBEKALAN DAN PENGAGIHAN PERUMAHAN KOS RENDAH DI
SARAWAK, SATU PENILAIAN. KAJIAN KES : BANDARAYA KUCHING**

Oleh :

Tarmiji Bin Masron

Diajukan Kepada :

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

Msc. Han

Mac 1998

MIKROFIS

51657

PERAKUAN

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

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


Tarmiji Bin Masron

Disahkan oleh

Dr. Julaihi Wahid

**Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan dan Perancangan
Universiti Sains Malaysia
Pulau Pinang.**

Mac 1998

Abstrak

Sistem pembekalan dan pengagihan yang berkesan adalah bertujuan memastikan proses pemilikan rumah kos rendah yang disediakan oleh pihak berkenaan betul-betul menjurus kepada hasrat kerajaan untuk memastikan wujudnya keadilan dan demokrasi dalam pemilikan rumah di negeri ini. Sistem pembekalan dan pengagihan ini meliputi prosedur dan strategi perancangan dan pelaksanaan pihak PERUMAHAN dalam melaksanakan polisi-polisi pembangunan dalam menyediakan dan seterusnya mengagihkan rumah kos rendah yang telah disediakan di Sarawak. Kajian ini adalah berkenaan dengan sistem pembekalan dan pengagihan perumahan kos rendah di Sarawak dengan tumpuan terhadap keberkesanan sistem yang dilaksanakan dalam merealisasikan hasrat kerajaan untuk mewujudkan demokrasi dalam pemilikan rumah. Dalam kajian ini, bandaraya Kuching telah dipilih sebagai kajian kes.

Kajian ini mempunyai 2 tujuan utama iaitu, i) Menilai sejauh manakah tugas dan peranan pentadbir, agensi-agensi kerajaan dan swasta dalam perlaksanaan program perumahan. ii) Menilai sistem yang sedia ada sama ada ianya berfungsi atau tidak, terutama dari segi pembekalan dan proses pengagihan rumah-rumah awam kos rendah kepada golongan sasaran di Kuching.

Penemuan kajian ini telah memaparkan hakikat bahawa matlamat pembekalan perumahan dan pengagihan seperti yang digariskan dalam dasar perumahan negara dan matlamat Rancangan Lima Tahun kerajaan tidak diikuti sepenuhnya dalam pelaksanaan

program perumahan awam kos rendah dan didapati corak pembekalan dan pengagihan mempunyai kecenderungan untuk mengikut tren ekonomi semasa.

Kuching seharusnya memastikan suatu matlamat dan perancangan jangka panjang Sistem Pembekalan dan Pengagihan Perumahan Kos Rendah. Sememangnya pencapaian PERUMAHAN dalam menyediakan perumahan kurang membanggakan, tambah pula bukan semua rumah yang disediakan layak dikategorikan sebagai rumah kos rendah. Dalam pada itu perubahan rekabentuk dan corak pembangunan bandar serta perumahan seharusnya disertakan dengan perubahan komuniti dan sikap masyarakat dalam menjamin pembangunan yang berkesan dan menyeluruh di Sarawak. Kekurangan dan halangan yang wujud seharusnya dihapuskan ataupun setidaknya dikurangkan dalam memastikan matlamat kerajaan dapat dicapai dan keperluan perumahan rakyat dapat disediakan secara menyeluruh.

Hasil penemuan kajian ini digunakan untuk mengemukakan beberapa pendekatan kearah penyelesaian kelemahan yang wujud serta menggariskan faktor-faktor baru serta pembaikan terhadap faktor lama dalam mewujudkan dan memastikan satu sistem pembekalan dan pengagihan perumahan kos rendah yang lebih efektif, mantap dan menyeluruh.

Abstract

The effective supply and distribution system is to make sure the possession of low cost housing that have been develop by the authority is totally to list up justice and democracy in housing possession in Sarawak. This supply and distribution system covering prosedur and planning strategy and the execution by PERUMAHAN to execute the development policies in build up and distribute the low cost housing in Sarawak. The research is related to this system in Sarawak with focusing to the system, effectiveness in order to existing democracy in houses possession. In this instance, Kuching City have been choose for a case study.

This research study for 2 main purpose, i) To evalute our administrative, government agency and private sectors job in order to execute the housing programes. ii) To evaluate the systems whether it's good in function or not, expecially in supplying and distribution process to the target group in Kuching.

This research found that the truth about the objective of housing supply and the distribution process such in State Housing Policy and the objective of Five-Year Plans is not fully followed to execute public low cost housing program and the patten of this process is having a tendency to follow the trend of economy situation nowadays.

Kuching should make sure one aim and long term planning for supply and low cost housing distribution system. It's a fact that the PERUMAHAN achievement in housing development is unsatisfactory, in addition that not all the houses can be categorized as low cost houses. In the same time, the changing in design and town development pattern should go together with the changing in community and the attitude in order to make sure the effective development in Sarawak.

The purpose of the result of this research is to suggest some approach to solve some imperfection that exist and to underline new factors and the correction of the old one in order to build up and to make sure one system for supply and distribution of low cost housing that's more effective.

PENGHARGAAN

Dalam proses penyelidikan ini, saya telah menerima banyak bantuan dan bimbingan daripada pelbagai pihak. Saya percaya tanpa bantuan tersebut adalah menjadi halangan dan kesukaran bagi saya untuk menyiapkan kajian ini.

*Pertamanya, ucapan jutaan terima kasih diajukan khas buat penyelia saya, **Dr. Julaihi Wahid** yang telah banyak bersabar dalam memberikan tunjuk ajar, bimbingan, pandangan dan teguran yang membina. Sumbangan beliau ini amat saya hargai.*

Setinggi-tinggi terima kasih juga dirakamkan kepada mereka yang telah membantu saya dalam apa juga cara di dalam saya menyiapkan Disertasi ini. Mereka ialah:

PERUMAHAN

*En. Abdul Hamid Yusoff
En. Awang Karim Chol
En. Aziz Ariffin
En. Johnson Lapuk
En. Lau Hui Pheng
En. Mohd Nor Datuk Hj. Rakawi
En. Mohd Sait Hj. Mohd Boyd
En. Sulaiman Sahari*

Kementerian Perumahan Sarawak Dr. Abdul Mutalib Abdullah

BDC

*En. Mustafa Besar
Puan Madzalina Ghazalee*

Semua pensyarah Sarjana Sains Perumahan USM, serta kakitangan-kakitangan PERUMAHAN yang telah memberi semangat dan bantuan.

Didikasi

Buat

Semua yang bergelar pendidik dan kedua ibu bapa, Masron Haji Mos dan Mastiah Haji Iman.

Azilah..... yang sentiasa memberi kasih sayang dan sokongan moral.

Kandungan laporan

Isi kandungan

Muka Surat

Abstrak	ii
Abstract	iv
Penghargaan	vi
Isi Kandungan	viii
Senarai Jadual	xiv
Senarai Rajah / Lampiran	xvii
Senarai Singkatan	xviii

BAB 1 PENDAHULUAN

1.0 Pengenalan	1 - 3
1.1 Isu dan Masalah	
1.1.1 Sistem Pembekalan Perumahan	3 - 5
1.1.2 Sistem Pengagihan Perumahan	5 - 11
1.2 Matlamat Kajian	11
1.3 Objektif	11 - 12
1.4 Skop Kajian	12
1.5 Kawasan Kajian	12 - 13
1.6 Metodologi Kajian	13 - 17
1.7 Konstrain / Had-had kajian	18 - 19

BAB 2 DEFINISI PERUMAHAN DAN ASPEK-ASPEK TEORITIKAL PERUMAHAN

2.0 Pengenalan	20
2.1 Definisi Perumahan	21 - 26
2.2 Definisi Perumahan Kos Rendah	26 - 28
2.3 Sejarah Dan Konsep Perumahan Kos Rendah	28 - 29
2.4 Objektif Penyediaan Perumahan Kos Rendah	29

2.5 Keperluan Perumahan	30 - 33
2.6 Pembekalan Perumahan	33 - 35
2.6.1 Pembekalan Konvensional	36 - 39
2.6.2 Pembekalan Bukan Konvensional	39 - 41
2.7 Jurang Pembekalan perumahan	42
2.8 Pasaran Perumahan	43
2.9 Permintaan Perumahan Dan Keupayaan Membeli	43 - 48
2.10 Rumusan	49

BAB 3 SENARIO RANCANGAN PERUMAHAN AWAM KOS RENDAH (RPAKR) NEGARA

3.0 Pengenalan	50
3.1 Dasar Perumahan Negara	51 - 52
3.2 Masalah Perumahan Negara	52 - 54
3.1.1 Ketidakseimbangan Pengagihan Penduduk	54 - 56
3.1.2 Perubahan Bilangan Tempat Tinggal Dan Saiz Keluarga	56 - 57
3.1.3 Jurang Pembekalan Perumahan Negara	57 - 58
3.3 Panduan Piawaian Perumahan Kos Rendah	58 - 60
3.4 Pembiayaan Perumahan Kos Rendah	60 - 62
3.5 Program Perumahan Kos Rendah Dalam Rancangan Malaysia	
3.5.0 Pengenalan	63 - 67
3.5.1 Dasar Rancangan	67
3.5.2 Tujuan Rancangan	68
3.5.3 Strategi Rancangan	68 - 70
3.5.4 Pelaksanaan Dan Pencapaian Dalam Rancangan Malaysia	70 - 72
3.5.6 Pencapaian Dalam Rancangan Malaysia Ke-6	73 - 74
3.5.7 Perancangan Perumahan Dalam Rancangan Malaysia Ke-7	74 - 77
3.6 Rumusan	78

BAB 4 SENARIO PERUMAHAN KOS RENDAH DI SARAWAK

4.0 Pengenalan	79 - 80
4.1 Status Sosio Ekonomi	80 - 81
4.1.1 Pertumbuhan Penduduk	81 - 84
4.1.2 Nisbah Isi Rumah	84 - 85
4.1.3 Nisbah Penduduk / Unit Kediaman	86
4.1.4 Senario Perumahan Masa Depan	87 - 88
4.2 Permintaan Dan Penawaran Perumahan Di Sarawak (1985 – 2010)	
4.2.1 Anggaran Keperluan Perumahan	88 - 90
4.2.2 Permintaan Dan Keupayaan Perumahan	91- 92
4.2.3 Saranan-saranan Kajian ITM – PERUMAHAN	93 - 94
4.3 Keperluan Perumahan Di Bandaraya Kuching	94 - 95
4.3.1 Pendapatan Bulanan	95 - 96
4.3.2 Keinginan Memiliki Dan Kekerapan Memohon Rumah	96 - 98
4.3.3 Keinginan Memiliki Rumah Mengikut Keturunan	98 -99
4.3.4 Pilihan Lokasi Dan Unjuran Jenis Perumahan Yang Ingin Dimiliki	99 - 100
4.3.5 Harga Rumah Yang Ingin Dimiliki	100 - 101
4.3.6 Unjuran Keperluan Perumahan	101 - 102
4.4 Rumusan	103

BAB 5 SISTEM PEMBEKALAN PERUMAHAN KOS RENDAH DI KUCHING

5.0 Pengenalan	104 - 106
5.1 Pengenalan Agensi Yang Bertanggung Jawab – PERUMAHAN	106 - 108
5.2 Halatuju Dan Matlamat PERUMAHAN	108 - 113
5.3 Fungsi - Fungsi PERUMAHAN	113 - 115
5.4 Struktur Organisasi PERUMAHAN	115 - 117

5.5 Kaedah Pelaksanaan Projek PERUMAHAN	117 - 118
5.5.1 Pelaksanaan Projek Melalui Kontrak “Turnkey”	119 - 129
5.5.2 Pelaksanaan Melalui Anak Syarikat PERUMAHAN	130 - 137
5.6 Keperluan Ke Atas Proses Pembangunan Perumahan	137 - 140
5.7 Piawaian Kawalan Pembangunan	140 - 141
5.8 Pembiayaan Projek PERUMAHAN	141 - 141
5.9 Skim-Skim Perumahan Yang Dilaksanakan.	143
5.9.1 Rancangan Perumahan Rakyat (RPR)	143 -144
5.9.2 Rancangan Penempatan Semula (RPS)	145
5.9.3 Skim Pertapakan Dan Kemudahan	145
5.9.4 Pinjaman Kepada Perseorangan	145
5.9.5 Rancangan Rumah Panjang Rakyat	146
5.9.6 Rancangan Pembaikan Sekeliling	146
5.10 Rumusan	147

BAB 6 SISTEM PENGAGIHAN RPAKR DI KUCHING

6.0 Pengenalan	148
6.1 Kreteria Pemohon RPAKR PERUMAHAN	149 - 150
6.2 Sistem Pemilihan Bakal Pembeli RPAKR PERUMAHAN	151 - 156
6.3 Proses Pemilihan Bakal Pembeli RPAKR PERUMAHAN	
6.3.1 Pengenalan	156
6.3.2 Iklan	157
6.3.3 Borang	157 - 158
6.3.4 Pemprosesan Borang Pemohonan	158
6.3.5 Projek Siap	158 - 159
6.3.6 Jawatankuasa Pemilihan	159 - 161

6.3.7 Senarai Pemohon Berjaya	162
6.3.8 Surat Tawaran	162
6.3.9 Surat (Borang) Akuan	163 - 164
6.3.10 Surat Perjanjian Jual Beli	164 - 165
6.3.11 Surat Sumpah	165
6.3.12 Penyerahan Kunci	166
6.3.13 Pembayaran	167 - 168
6.4 Rumah Politik	168 - 169
6.5 Program Sosial PERUAMAHAN	179 - 171
6.5.1 Konsep Kejiranan	172
6.6 Rumusan	173

BAB 7 SISTEM PEMBEKALAN DAN PENGAGIHAN RPAKR DI KUCHING : PENILIAN DAN ANALISIS PENCAPAIAN SERTA MASALAH

7.0 Pengenalan	174 - 175
7.1 Perkembangan Pembangunan Perumahan Di Kuching	
7.1.1 Projek-Projek Dalam Perancangan	175 - 181
7.1.2 Projek-Projek Dalam Pelaksanaan	182
7.2 Pencapaian PERUMAHAN	
7.2.1 Bilangan Rumah Dan Projek Yang Telah Siap	183 - 186
7.2.2 Taburan Petempatan Projek	186 - 189
7.2.3 Garis Panduan Peringkat Negeri	190
7.2.4 Penubuhan Bank Tanah	190 - 191
7.2.5 Harga Dan Sistem Jualan	190

7.3 Sistem Pendaftaran Terbuka	192
7.4 Hubungan Kejiranan Di Rancangan Perumahan Rakyat Di Kuching	193 - 194
7.4.1 Keperluan Ahli Jawatankuasa Jiran	194 - 195
7.4.2 Tanggungjawab Jawatankuasa Jiran	196
7.5 Analisis Masalah Pembekalan Dan Pengagihan	
7.5.1 Penglibatan Orang Politik	197 - 201
7.5.2 Karenah Birokrasi	201 - 202
7.5.3 Kelewatan Kelulusan Pelan	202 - 203
7.5.4 Masalah Mendapatkan Tapak Yang Sesuai	204 - 205
7.5.5 Masalah sumbangan Modal Yang Tinggi	205 - 206
7.5.6 Sasaran Penawaran RPAKR Yang Kurang Tepat Kepada Pembeli	206 - 208
7.5.7 Masalah Dalam Pelaksanaan "Turnkey"	208
7.5.8 Perubahan Dasar Pertengahan Jalan	208 - 210
7.5.9 Tunggakan Pembayaran	210 - 211
7.6 Rumusan	212 - 214

BAB 8 CADANGAN, CABARAN DAN KESIMPULAN

8.0 Pengenalan	215 - 216
8.1 Cadangan-Cadangan	216
8.1.1 Dasar Perbandaran Dan Perumahan Negeri (DPPN)	216 - 217
8.1.2 Pelan Induk Perumahan Jangka Panjang	217 - 221
8.1.3 Penglibatan Sektor Swasta	221 - 222
8.1.4 Program Pembangunan dan Pengurusan Projek Perumahan	222 - 224
8.1.5 Mengemaskini Sistem Pengagihan	225 - 228
8.2 Kesimpulan Kajian	229 - 230
8.3 Cadangan-Cadangan kajian Akan Datang	231

SENARAI JADUAL**Muka Surat**

1.1	Syarat Kelayakan Pemohon Rumah Kos Rendah Bagi Tiga Negeri Di Semenanjung Malaysia.	9
1.2	Kelayakan Pemohon Perumahan Kos Rendah Di Pulau Pinang	10
2.1	Kepuasan Penduduk Mengenai Perkhidmatan HDB Di Singapura.	37
3.1	Penduduk Malaysia.	55
3.2	Bilangan Tempat Kediaman, Isi Rumah Dan Saiz Keluarga.	56
3.3	Jurang Pembekalan Perumahan Negara.	58
3.4	Prestasi Perumahan Awam Di Malaysia 1971 – 1995	72
3.5	Perancangan Dan Pencapaian Sektor Awam Dan Swasta Dalam Program Perumahan Kos Rendah (1971 – 2000).	72
3.6	Perancangan Perumahan Dalam Rancangan Malaysia Ke – 7.	75
3.7	Perancangan Perumahan Mengikut Kategori Dalam Rancangan Malaysia Ke – 7.	76
3.8	Perancangan Perumahan Kos Rendah Dan Kos Sederhana Rendah Dalam Rancangan Malaysia Ke – 7.	77
4.1	Pembahagian Dan Pusat Bandar Utama Di Sarawak.	81
4.2	Jumlah Penduduk Sarawak Mengikut Kawasan 1980 – 1991.	83
4.3	Taburan Isi Rumah Setiap Unit Kediaman Di Sarawak 1991.	85
4.4	Nisbah Penduduk / Unit Kediaman.	86
4.5	Andaian Unjuran Keperluan Perumahan (1980 – 2000).	89
4.6	Unjuran Keperluan Perumahan Sarawak (1980 – 2010).	90
4.7	Anggaran Permintaan Perumahan Dengan Kumpulan Pendapatan Bagi Tempoh 1986 – 1990.	91
4.8	Keupayaan Perumahan bagi Penduduk Di Kawasan Bandar, Sarawak.	93
4.9	Pendapatan Bulanan Pemohon Rumah Bagi Bandaraya Kuching.	96
4.10	Keinginan Memiliki Rumah Berbanding Kekerapan Membuat Permohonan.	97

4.11	Permohonan Rumah Oleh Bekas Parajurit.	98
4.12	Keinginan Memiliki Rumah Mengikut Keturunan.	99
4.13	Jenis Rumah dan Lokasi Pilihan.	100
4.14	Pilihan Harga Rumah Penduduk Kuching.	101
4.15	Pertumbuhan Penduduk Bandaraya Kuching.	102
4.16	Unjuran Keperluan Perumahan Bagi Kuching 1993 – 2000.	102
5.1	Pembangunan Perumahan Di Negeri Sarawak Dalam Tempoh 5 Tahun (1996-2000)	118
5.2	Peringkat-Peringkat Utama Dalam Pemecahan Atau Pembangunan Tanah Bagi Projek Perumahan.	138
5.3	Kos Pembangunan Rumah Rakyat Mengikut Kategori Rumah.	144
5.4	Kriteria Skim Perumahan Kos Rendah Di Sarawak.	144
6.1	Syarat Kelayakan Pemohon Rumah Kos Rendah Di Sarawak.	150
6.2	Senarai Pemohon Yang layak Dalam Projek Limbang.	161
7.1	Projek Perumahan Rakyat Yang Akan Dilaksanakan Di bawah Rancangan Malaysia Ke – 7 (1996-2000).	177
7.2	Pembangunan Perumahan Kos Sederhana Rendah Dalam Rancangan Malaysia Ke – 7 (1996 – 2000).	178
7.3	Projek-Projek Perumahan Dalam Pelaksanaan.	182
7.4	Rancangan Perumahan Rakyat Dan Perumahan Kos Sederhana Rendah Sehingga Penghujung Tahun 1996.	184
7.5	Taburan Penempatan Projek Perumahan Kos Rendah Dan Kos Sederhana Rendah.	187
7.6	Bilangan Unit Rumah Kos Rendah Dan Kos Sederhana Rendah Yang Dirancang Di Seluruh Bahagian Dalam Rancangan Malaysia Ke – 7.	188
7.7	Taburan Penempatan Projek Dalam Rancangan Malaysia Ke – 7.	189
7.8	Senarai Harga Rumah Mengikut Kawasan, Jenis Rumah, Bayaran Bulanan Dan Tempoh Pembayaran Bagi Seluruh Negeri Sarawak.	191
7.9	Aktiviti Kemasyarakatan Seksyen Pembangunan masyarakat Pada Tahun 1997.	195

7.10	Kategori Kelayakan Pemohon Tiga Rancangan Perumahan Kos Rendah Di Kuching.	198
7.11	Jumlah Pengundi Dan Kawasan Pilihanraya D.U.N Sarawak	200
7.12	Jumlah Sasaran Rumah Kos Rendah (Rumah Rakyat dan Rumah Sederhana Rendah) Di Sarawak Dalam RM-7 (1996-2000)	209

SENARAI RAJAH

- | | |
|-----------|--|
| Rajah 1.1 | Carta Alir Metodologi Kajian |
| Rajah 2.1 | Sumber Pembekalan Perumahan Untuk Penduduk Berpendapatan Rendah Di Bandar. |
| Rajah 5.1 | Struktur Organisasi Perumahan |
| Rajah 6.1 | Proses Pemilihan Bakal Pembeli RPAKR Di Kuching. |
| Rajah 7.1 | Unit Rumah Kos Rendah Yang Akan Dibina Dalam Rancangan Malaysia Ke – 7. |
| Rajah 8.1 | Cadangan Proses Pemilihan Bakal Pembeli RPAKR Di Kuching. |

SENARAI LAMPIRAN-LAMPIRAN

- | | |
|--------------------|---|
| Lampiran 1 | Prinsip-Prinsip Piawaian Perumahan Kos Rendah |
| Lampiran 2 | Pembahagian Sarawak Kepada 9 Bahagian |
| Lampiran 3 | Kategori Markah Dalam Sistem Pengagihan |
| Lampiran 4 | Borang Permohonan |
| Lampiran 5 | Surat Tawaran |
| Lampiran 6 | Surat Penerimaan / Penolakan |
| Lampiran 7 | Surat Perjanjian Jual Beli |
| Lampiran 8 | Surat Sumpah |
| Lampiran 9 | Guidelines And Standards For Low-Cost Housing Sarawak |
| Lampiran 10 | Don't Use Political Clout To Pick Up Applicants : Wong (Keratan Akhbar) |
| Lampiran 11 | BPR Siasat Aduan Permohon RPR (Keratan Akhbar) |
| Lampiran 12 | Rasuah : BPR Kenal Pasti Pegawai Perumahan (Keratan Akhbar) |

SENARAI SINGKATAN

BDA	Lembaga Kemajuan Bintulu
DBKU	Dewan Bandaraya Kuching Utara
DCS	Development Control Standards
DEB	Dasar Ekonomi baru
D.U.N	Dewan Undangan Negeri
JTU	Jabatan Tanah Dan Ukur
KPS	Kementerian Perumahan Sarawak
KPKT	Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan
LCDA	Lembaga Pembangunan Dan Lindungan Tanah
MARA	Majlis Amanah Rakyat
MBKS	Majlis Bandaraya Kuching Selatan
PBB	Pertubuhan Bangsa-Bangsa Bersatu
PERUMAHAN	Suruhanjaya Perumahan Dan Pembangunan Sarawak
PPMR	Program Perumahan Menengah Rendah
PTG	Pejabat Tanah Dan Galian
RKR	Rumah Kos Rendah
RKSR	Rumah Kos Sederhana Rendah
RM – 2	Rancangan Malaysia Kedua
RM – 3	Rancangan Malaysia Ketiga
RM – 4	Rancangan Malaysia Keempat
RM – 5	Rancangan Malaysia Kelima
RM – 6	Rancangan Malaysia Keenam
RM – 7	Rancangan Malaysia Ketujuh
RPP	Rancangan Peningkatan Persekitaran
RPR	Rancangan Perumahan Rakyat
RPAKR	Rancangan Perumahan Awam Kos Rendah
RRJP II	Rangka Rancangan Jangka Panjang II
SPKA	Skim Pertapakan Dan Kemudahan Awam
SPN	Syarikat Perumahan Negara

BAB I

PENDAHULUAN

BAB 1 PENDAHULUAN

1.0 Pengenalan

Persidangan tentang pertempatan manusia Pertubuhan Bangsa Bersatu (PBB) yang telah diadakan di Kanada pada tahun 1976 telah mengakui bahawa kebanyakan negara di seluruh dunia menghadapi krisis pertempatan manusia yang serius. Pada tahun 1980, Perdana Menteri Sri Lanka telah mengesyorkan supaya diperuntukkan satu tahun untuk ' Tahun Antarabangsa Tempat Berteduh untuk mereka yang tidak berumah' (The International Year of Shelter for The Homeless). Oleh itu pada tahun 1982 satu ketetapan dipersetujui oleh perhimpunan agung PBB untuk menetapkan bahawa tahun 1987 diistiharkan sebagai Tahun Antarabangsa Tempat Berteduh untuk mereka yang tidak berumah di seluruh dunia (Razali Agus, 1992 : 125).

Di Malaysia program perumahan awam adalah sebahagian daripada strategi kerajaan untuk menyediakan tempat tinggal selaras dengan pendemokrasian pemilikan rumah¹. Program ini juga bertujuan menyusun semula masyarakat bagi membasmi peminggiran kaum mengikut fungsi-fungsi ekonomi. Lebih khusus lagi dalam Rancangan Malaysia Ketujuh (RM-7) 1996 - 2000, matlamat program pembangunan perumahan adalah bertujuan menyediakan rumah yang mencukupi, berkualiti dan mampu dibeli atau disewa

¹ Kertas dasar yang menyentuh konsep ini telah diumumkan oleh bekas Timbuan Perdana Menteri Malaysia, Tun Abdul Razak. Dasar pendemokrasian pemilikan rumah (*home-owning democracy*) ini bermakna semua rakyat Malaysia berpeluang memiliki rumah, tetapi pada waktun itu fokus dasar ini adalah kepada golongan yang berpendapatan kurang daripada RM300 sebulan. Lihat Malaysia 1967. Public Housing in Malaysia. Kuala Lumpur : Ministry of Local Government and Housing Publications.

oleh rakyat daripada berbagai peringkat pendapatan. Justeru itu pelaksanaan program perumahan akan terus memberi keutamaan kepada pembangunan rumah kos rendah (RM-7 , 1996 : 593).

Sebenarnya dasar menyediakan kemudahan perumahan untuk golongan yang berpendapatan rendah telah dimulakan selepas Persekutuan Tanah Melayu mencapai kemerdekaan pada tahun 1957 lagi. Walau bagaimanapun setelah 40 tahun negara mencapai kemerdekaan, masalah perumahan terutamanya perumahan kos rendah masih sukar di atasi sehingga hari ini.

Pengakuan tentang permasalahan ini telah pun dibuat oleh Timbuan Perdana Menteri, Datuk Seri Anuar Ibrahim (1994) sebagai berkata, “Kerajaan memandang serius keruncingan masalah perumahan yang dihadapi oleh golongan berpendapatan rendah dan sederhana rendah kerana kelambatan mengatasi masalah ini akan mendatangkan masalah-masalah sosial yang lain, terutamanya sekali yang berkaitan dengan pertumbuhan setingan-setingan di kawasan-kawasan bandar”². Keadaan ini diburukkan lagi dengan masalah perumahan untuk golongan berpendapatan rendah dijadikan sebagai modal politik oleh sesetengah pemimpin politik sama ada pemimpin peringkat persekutuan, negeri dan daerah serta kawasan untuk mendapat sokongan daripada rakyat.

² Petikan Ucapan Belanjawan bagi tahun 1994

Pedebatan tentang masalah perumahan di negara ini lazimnya menjurus perhatian kepada ketidakcukupan bekalan perumahan dan masalah pengagihan rumah-rumah kos rendah kepada golongan sasaran. Hampir kesemua isu yang berkaitan dengan pemasalahan perumahan di negara ini berteraskan ketidakupayaan kesemua pihak yang terlibat untuk menyediakan bekalan perumahan yang mencukupi. Keadaan ini diburukkan lagi dengan masalah pengagihan perumahan yang telah siap kepada golongan sasaran. Ini kerana terdapat berbagai kriteria yang digunakan, dan kadang-kala kriteria dan sistem ini langsung berbeza antara negeri-negeri di Malaysia. Sehingga kini tidak terdapat keseragaman dalam sistem pengagihan perumahan kos rendah di Negara kita. Seharusnya perhatian dan tindakan khusus perlu diambil oleh pihak berkuasa untuk menangani permasalahan ini.

1.1 Isu dan Masalah

1.1.1 Sistem Pembekalan Perumahan

Walaupun pelbagai langkah dan strategi yang telah dan sedang dilaksanakan oleh pihak kerajaan sama ada tindakan terus daripada agensi kerajaan mahupun melalui kerjasama dengan sektor swasta dalam program perumahan kos rendah, namun masalah yang berkaitan dengan pembekalan dan pengagihan perumahan terus berlarutan.

Dalam perkiraan keperluan perumahan selalunya fakta-fakta diperolehi berdasarkan data demografi, kadar pertumbuhan penduduk, pembentukan isi rumah dan berserta dengan

keperluan semasa dari segi bilangan rumah, saiz dan kemudahan yang disediakan (Bourne, 1981 : 125). Melalui data ini, maka dapatlah diketahui banyak mana perumahan yang perlu dibekalkan. Walau bagaimanapun masih terdapat beberapa faktor lain yang perlu dipertimbangkan antaranya ialah Backlog, pengantian segera, stok perumahan dan peratusan penambahan.

Dalam proses pembekalan perumahan terdapat beberapa kategori harga dan jenis rumah yang perlu diberi perhatian:

- a) Golongan yang mampu dan memerlukan rumah lebih dari sebuah.
- b) Golongan yang mampu memiliki rumah kos sederhana berharga lebih
RM 100,000.00
- c) Golongan yang mampu membeli rumah kos sederhana sekitar harga
RM 30,000.00 hingga 50,000.00
- d) Mereka yang mampu membeli rumah kos rendah berharga
RM 20,000.00 - 35,000.00.
- e) Mereka yang memerlukan rumah tetapi tidak mampu membeli rumah,
sebaliknya menyewa dan tinggal di kawasan setinggan, kawasan yang sesak dan
di tepi-tepi jalan (Khor Kok Peng, 1990 : 14).

Dalam program pembekalan perumahan, sememangnya berlaku ketidakseimbangan di mana penyediaan rumah untuk golongan a - c tadi agak melebihi jika dibandingkan dengan pembekalan untuk golongan d dan e. Keadaan ini diburukkan lagi dengan sikap dingin

sesetengah pemaju swasta untuk bersama-sama menyediakan perumahan untuk golongan d dan e.

1.1.2 Sistem Pengagihan Perumahan

Satu lagi masalah yang menghalang kepada proses pembekalan perumahan ialah proses pengagihan yang melibatkan proses pemilihan pemohon perumahan. Masalah utama ialah masalah ketidakseragaman proses pemilihan. Sememangnya tidak banyak penelitian dilakukan melainkan beberapa perbincangan ringkas dalam beberapa kajian. Daripada beberapa kajian perbandingan yang dilakukan sebelum ini mendapati kewujudan beberapa perbezaan yang ketara dapat dilihat di kalangan negeri-negeri yang dikaji antaranya ialah :

- i) Tidak wujudnya keseragaman proses pemilihan antara satu negeri dengan satu negeri yang lain di Malaysia.
- ii) Proses pemilihan pemohon ini melalui beberapa peringkat pemilihan seperti penyenaraian nama-nama pemohon, temuduga dan pengundian.
- iii) Sistem pemilihan oleh jawatankuasa yang diwujudkan berubah-ubah antara satu negeri dengan negeri yang lain.

Terdapat negeri-negeri yang mengamalkan pemilihan mengikut kouta kaum dan kuota parti politik, dan sesetengah negeri pula menggunakan sistem pemarkahan³ (Mas Habi, 1984). Keadaan ini diburukkan lagi dengan proses permohonan yang terpaksa melalui berbagai halangan terutama pentadbiran yang melibatkan berbagai jentera pentadbiran dan orang politik.

Kajian di Johor (Hassan, 1984 : 32 – 37), menunjukkan bagaimana parti politik peringkat tempatan mempengaruhi proses pemilihan di mana pemohon-pemohon yang berjaya tidak terikat dengan syarat-syarat yang dikenakan oleh Jabatan Perumahan. Ini sudah tentulah menjejaskan peluang pemohon-pemohon yang layak dan memerlukan rumah. Mungkin dengan mempengaruhi proses pemilihan ini dapat memuaskan hati penyokong dan ini sangat penting, terutama dalam pemilihan pucuk pimpinan di masa akan datang.

Menurut kajian itu ada di antara mereka yang telah mempunyai rumah sendiri dan mendapat pula rumah baru di kawasan tersebut. Orang-orang kampung tidaklah setuju dengan pembahagian cara ini kerana mereka juga menjadi ahli biasa parti. Bantahan-bantahan terhadap mereka yang sudah mempunyai rumah adalah wajar tetapi kajian di Johor menyatakan penduduk di kawasan tersebut tidak puas hati dengan tindakan yang dibuat oleh

³ Dalam sistem permarkahan terdapat beberapa kriteria tertentu digunakan. Umpamanya, pendapatan keluarga (25 markah), tanggungan keluarga (25 markah), umur (15 markah), tempat tinggal sebelum memohon (10 markah), lama menetap (10 markah) dan beberapa kriteria lain. Sistem pemarkahan ini dikatakan agak adil jika dibandingkan dengan sistem temuduga terbuka yang tidak mempunyai garis panduan tetap.

parti politik untuk mengisi kekosongan tempat apabila beberapa orang menarik diri bila menerima bantahan.

Dalam konteks politik tempatan penyokong parti amat diperlukan. Pemimpin perlukan penyokong dan sebaliknya penyokong perlukan naungan pemimpin untuk mendapatkan kemudahan-kemudahan atau bantuan. Dengan kata lain, hubungan timbal balik antara pemimpin dan penyokong parti begitu kuat, terutamanya di dalam kegiatan parti peringkat cawangan. Sokongan dari peringkat 'grass-roots' memainkan peranan penting terutama dalam pemilihan pemimpin-pemimpin di peringkat cawangan dan bahagian.

Dalam Sosiologi Politik, Konsep ini dikenali sebagai hubungan penaung-pelangan (lihat Norazit, 1980). Hubungan ini juga dapat dilihat dari segi hubungan kekeluargaan antara pemimpin dengan penyokongnya. Ini akan memperkuat lagi kedudukan pemimpin dan pada masa yang sama kemudahan-kemudahan akan lebih mudah untuk disalurkan kepada penyokong mereka.

Selain daripada syarat-syarat yang dikenakan kepada pemohon, menurut seorang pemimpin politik tempatan, syarat-syarat yang berhubung dengan aspek politik termasuklah (lihat Hassan, 1984 : 34-35);

- i) Mereka yang betul-betul berjuang untuk politik dan negara
- ii) Mereka yang tiada rumah dan tanah
- iii) Sokongan untuk berjuang dalam parti setelah memperolehi rumah

- iv) Jumlah ahli keluarga yang menjadi ahli politik. Jumlah ahli keluarga yang paling ramai akan dipertimbangkan.

Dalam kajian perbandingan (lihat Razali Agus, 1992 : 102 – 103), didapati bahawa tidak terdapat keseragaman syarat yang dikenakan oleh kerajaan negeri. Dalam kajian perbandingan ini, beberapa syarat utama yang dapat dikenalpasti sama ada yang didapati daripada sumber kerajaan atau daripada penghuni rumah kos rendah tersebut. Antara faktor yang dikenalpasti termasuklah pemilikan rumah atau tanah sebelum memohon, negeri asal, tanggungan keluarga, pendapatan isi rumah, umur dan kesanggupan membayar yang dikenakan kepada pemohon, syarat-syarat yang dikenakan kepada para pemohon rumah kos rendah adalah berbeza antara satu negeri dengan negeri lain (lihat Jadual 1.1)

Dalam kajian perbandingan ini, terdapat perbezaan kelompok matlamat antara negeri. Umpamanya negeri Perak mengutamakan kakitangan kerajaan dan setingan. Jika Melaka mengutamakan penyewa, Johor pula mengutamakan penyokong parti politik yang memerintah dan kakitangan kerajaan yang berjasa kepada kerajaan negeri. Kalau dilihat dari segi syarat antara ketiga buah negeri ini dengan syarat yang dikenakan kepada pemohon rumah kos rendah di Pulau Pinang ternyata wujud perbezaan (rujuk Jadual 1.2), apa yang pasti syarat yang tersenarai adalah lebih terperinci dan agak menyeluruh.

Jadual 1.1 : Syarat Kelayakan Pemohon Rumah Kos Rendah Bagi Tiga Negeri Di Semenanjung Malaysia

Syarat	Perak	Melaka	Johor
1. Pemilikan rumah / tanah sebelum memohon	Tiada rumah & tanah. Utamakan : i) kakitangan awam ii) Setinggan	Tiada rumah & tanah. Utamakan penyewa	Tiada tapak perumahan dan rumah. Kalau ada tanah lain tidak melebihi 8 ekar
2. Sokongan parti	Tiada	Tiada	Utamakan Penyokong parti.
3. Kenegerian	Utamakan rakyat Perak. Orang luar mesti sudah bermastautin 5 tahun atau lebih	Utamakan penduduk tempatan menetap 5 tahun dalam lingkungan 5 batu kecuali setinggan.	Utamakan orang Johor menetap 5 tahun atau lebih. Orang luar mesti telah ,menetap selama 20 tahun.
4. Tanggungan keluarga	Utamakan lebih daripada lima orang	4 – 6 orang	3 ke atas
5. Pendapatan isi rumah	Kurang daripada RM500 sebulan	Utamakan pendapatan RM301 hingga RM400. Pendapatan yang kurang daripada RM150 & 601 ke atas tidak diberikan	Kurang daripada RM750 sebulan
6. Umur pemohon	30 tahun ke atas	Utamakan 30 – 47 tahun	Mesti melebihi 18 tahun
7. Kesanggupan membayar	Sanggup beli secara tunai melalui bank atau pinjaman	Sanggup beli tunai atau ansuran dengan membayar antara	Sanggup membayar ansuran RM 70 sebulan selama 25 tahun.

Sumber : (Razali Agus, 1992 : 103)

Jadual 1.2 : Kelayakan Pemohon Rancangan Perumahan Rakyat Di Pulau Pinang

No	Syarat Kelayakan
1.	Warganegeri Pulau Pinang
2.	Warganegara Malaysia yang menetap di Pulau Pinang
3.	Memegang kad pengenalan biru atau nombor pendaftaran polis jika dalam pasukan keselamatan
4.	Telah berkahwin atau berumur 18 tahun ke atas
5.	Pendapatan bulanan tidak melebihi RM600 atau pendapat[atan keluarga tidak lebih daripada RM800 sebulan.
6.	Pemohon atau ahli keluarga pemohon tidak mempunyai sebarang harta dan rumah termasuk di sebarang tempat.
7.	Pemohon yang tidak berjaya kerana memberi keterangan yang salah
8	Pemohon sebelum memohon mempunyai rumah kos rendah di mana-mana tempat, pemohonan mereka akan dibatalkan.
Syarat Tambahan	
1	Pemohon mempunyai latar belakang sejarah yang baik dan boleh menolong pihak berkuasa untuk membentuk satu komuniti yang harmoni.
2	Mereka yang terlibat dengan bencana, seperti kebakaran dan bencana alam dan sebagainya di mana ia akan menyebabkan mereka kehilangan rumah

Sumber : Bahagian Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang.

Adalah diharapkan satu langkah menyeluruh dilaksanakan oleh semua pihak dalam menambah baik sistem pembekalan dan pengagihan perumahan kos rendah kepada golongan sasaran. Strategi untuk melaksanakan sistem pemilihan yang bersepadu perlulah dikaji semula supaya satu formula yang lebih kemas, adil dan terbuka dapat digunakan. Oleh hal

yang demikian saya ingin menilai sejauh manakah sistem pembekalan dan pengagihan perumahan kos rendah di Kuching sejajar dengan matlamat dan objektif program pembekalan perumahan kerajaan dapat dilaksanakan.

1.2 Matlamat Kajian

Menilai sejauh manakah tugas dan peranan para pentadbir, agensi-agensi kerajaan dan swasta dalam pelaksanaan program perumahan. Kajian ini akan menilai sistem yang sedia ada sama ada ianya berfungsi atau tidak, terutama dari segi pembekalan dan proses pengagihan rumah-rumah awam kepada golongan sasaran di Kuching.

1.3 Objektif Kajian

- a) Menenalpasti sistem pembekalan dan pengagihan perumahan di Kuching.
- b) Menenalpasti kelemahan serta masalah yang timbul dalam sistem pembekalan dan pengagihan perumahan kos rendah di Kuching yang sedia ada.
- c) Mengkaji serta menilai sejauh manakah kelemahan serta masalah yang dinyatakan di atas memberi kesan ke atas pelaksanaan program perumahan kos rendah di Kuching.

- d) Mengemaskini, merangka serta mengubal strategi dan garis panduan yang bersesuaian bagi memastikan keberkesanan sistem pembekalan dan pengagihan perumahan kos rendah.
- e) Memastikan strategi-strategi yang dirangka tersebut mencapai tujuan serta objektif penyediaan perumahan kos rendah untuk golongan berpendapatan rendah dan sederhana.

1.4 Skop Kajian

Kajian ini akan menghalakan perhatian ke atas peranan dan aktiviti yang dijalankan oleh pihak kerajaan dan pemaju swasta dengan tujuan untuk memberi perincian kepada keberkesanan agensi-agensi ini dalam proses pembekalan serta pengagihan perumahan kos rendah di Kuching. Sejauh manakah pencapaian dan apakah halangan-halangan yang membatasi proses pembekalan dan pengagihan ini.

1.5 Kawasan Kajian

Secara umumnya kawasan kajian meliputi keseluruhan bandaraya Kuching yang merangkumi kawasan di bawah pentadbiran Dewan Bandaraya Kuching Utara (369.48 km persegi) dan Majlis Bandaraya Kuching Selatan (61.53 km persegi). Pemilihan kawasan ini adalah kerana proses pembangunan yang begitu pesat serta tekanan terhadap permintaan

perumahan. Selain itu faktor-faktor lain yang menyebabkan penyelidik memilih Bandaraya Kuching ialah :

- a) . Bandaraya Kuching telah diistiharkan sebagai bandaraya pada 1 Ogos 1988 dan merupakan era baru kepada perancangan dan pembangunan yang pesat. Dalam tempoh empat tahun (1988 – 1992), kawasan Bandaraya Kuching telah diperluaskan sebanyak enam kali ganda. Pembesaran kawasan ini tertakluk kepada dua kawasan pihak berkuasa tempatan iaitu Dewan Bandaraya Kuching Utara dan Majlis Bandaraya Kuching Selatan.
- b) Perubahan yang drastik telah menyebabkan peningkatan yang tinggi dari segi penduduk dan hartanah. Keadaan ini telah mempengaruhi aspek pembangunan di Bandaraya Kuching. Sebagai contoh jumlah hartanah tahun 1988 ialah 23,651 manakala tahun 1992 ialah 43,000. Satu peningkatan hampir 100% dalam tempoh empat tahun. Keadaan ini secara tidak langsung telah mempengaruhi penawaran dan permintaan terhadap perumahan.

1.6 Metodologi Kajian

Metodologi kajian ini meliputi setiap langkah atau prosedur yang diambil bagi memastikan matlamat serta objektif tercapai. Dalam kajian ini pengumpulan data meliputi dua kategori data utama iaitu data primer dan data sekunder. Data-data primer diperolehi dengan cara menemubual ketua-ketua jabatan serta agensi-agensi berkenaan termasuk tenaga profesional

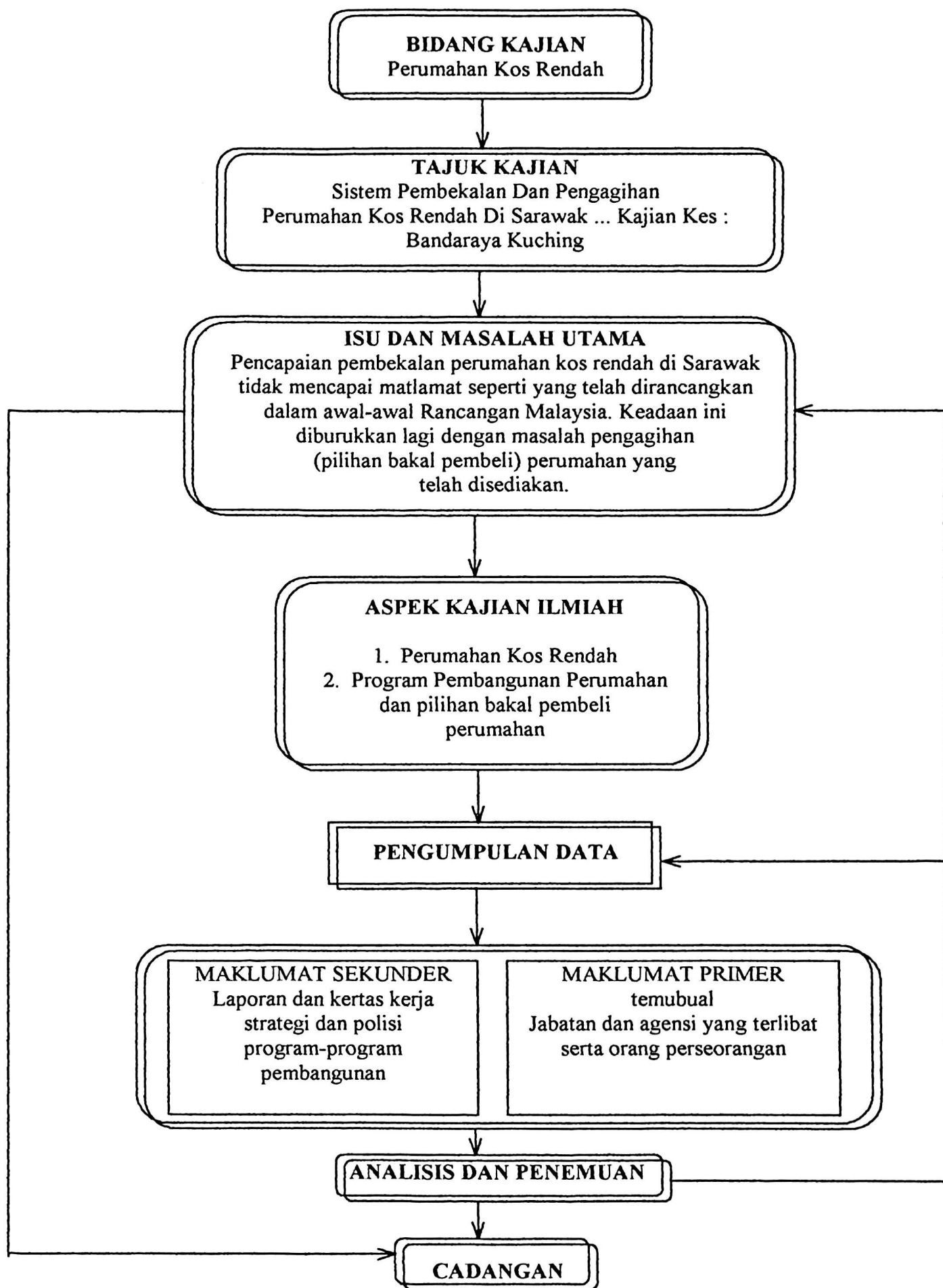
yang terlibat dalam pengubalan dasar dan perlaksanaan rancangan perumahan awam kos rendah di Kuching. Manakala data-data sekunder meliputi rekod-rekod, buletin, laporan tahunan agensi-agensi yang telah dikenalpasti dan juga daripada buku-buku rujukan (rujuk Rajah 1.1).

Dalam usaha mendapatkan maklumat dan data yang berkaitan beberapa agensi kerajaan dan swasta telah dikenalpasti, agensi-agensi tersebut ialah:-

1. Kementerian Perumahan Sarawak
2. Suruhanjaya Perumahan dan Pembangunan Sarawak (PERUMAHAN)
3. Dewan Bandaraya Kuching Sarawak (DBKU)
4. Perbadanan Pembangunan Borneo (BDC)
5. Jabatan Tanah dan Ukur (JTU)
6. Kementerian Perumahan dan Kerajaan tempatan (KPKT)

1.6.1 Kementerian Perumahan Sarawak

Apa yang membezakan negeri Sarawak dengan negeri-negeri lain di Semenanjung Malaysia ialah negeri Sarawak mempunyai Kementerian Perumahan nya sendiri, salah satu sebab utama penubuhan Kementerian Perumahan Sarawak adalah kerana faktor geografi negeri Sarawak sendiri yang terlalu besar yang memerlukan pengawasan dan penyelarasan pembangunan perumahan peringkat negeri, Dengan tertubuhnya Kementerian ini adalah diharapkan akan dapat mengawasi perkembangan industri perumahan peringkat negeri.



RAJAH 1.1 : RAJAH KAEDAH ATAU METODOLOGI KAJIAN

Terdapat beberapa objektif dan fungsi penubuhan Kementerian Perumahan Sarawak antara objektif penubuhannya ialah menyelaraskan perancangan program perumahan peringkat negeri serta menilai pelaksanaan dan mengesan dasar-dasar perumahan supaya perancangan program perumahan seimbang dengan keperluan rakyat Sarawak berdasarkan kemampuan dan keupayaan mereka. Manakala fungsi Kementerian ini pula ialah untuk membina lebih banyak rumah kos rendah dan sederhana kepada rakyat melalui agensi pelaksanaannya iaitu PERUMAHAN. Mewujudkan peluang-peluang kepada rakyat untuk memiliki rumah sendiri serta mentadbir dan menguatkuasa di peringkat negeri peruntukan akta Pemaju Perumahan 1966 (kawalan dan pelesenan).

Maklumat yang diperlukan ialah dasar perumahan dan matlamat-matlamat pembangunan perumahan Negeri Sarawak serta sebarang halangan yang dihadapi oleh pihak kementerian dalam meimplementasi dasar dan matlamat pihak kementerian pada peringkat negeri.

1.6.2 Suruhanjaya Perumahan dan Pembangunan Sarawak (PERUMAHAN)

Sebahagian besar masa telah diperuntukan untuk menemubual dan mengumpul data yang berkaitan dengan PERUMAHAN Sarawak. Memandangkan penumpuan kajian ialah mengenai sistem pembekalan dan pengagihan perumahan kos rendah di Kuching. Telah dikenalpasti bahawa PERUMAHAN merupakan sebuah agensi kerajaan yang dipertanggungjawabkan oleh pihak kerajaan negeri sebagai agensi pelaksana program perumahan kos rendah dan sederhana di Sarawak. Maklumat yang diperolehi daripada PERUMAHAN ialah tentang fungsi-fungsi, aktiviti-aktiviti, struktur organisasi, bilangan projek dan unit rumah

yang telah, sedang dan akan dilaksanakan di bawah RPAKR, halangan-halangan yang dihadapi serta cadangan-cadangan untuk mengatasi atau mengurangkan masalah tersebut. Selain daripada itu maklumat yang berkaitan dengan sistem pengagihan dan pemilihan bakal pembeli RPAKR juga diperolehi daripada pihak PERUMAHAN serta peranan yang dimainkan oleh pihak PERUMAHAN dalam proses pengagihan ini.

1.6.3 Dewan Bandaraya Kuching Utara (DBKU)

Maklumat yang diperolehi dari agensi ini ialah yang berkaitan dengan proses kelulusan pelan bangunan bagi projek-projek perumahan, khususnya RPAKR di Kuching.

1.6.4 Perbadanan Pembangunan Borneo (BDC)

Maklumat yang cuba diperolehi ialah yang berkaitan dengan penglibatan sektor swasta dalam pembangunan perumahan kos rendah di sarawak serta peranan yang dimainkan oleh pihak Persatuan Pemaju Perumahan Sarawak (SHDA) dalam pembangunan dan penyediaan perumahan kos rendah di Sarawak umumnya dan di Kuching khususnya.

1.6.5 Jabatan Tanah dan Ukur

Maklumat yang diperolehi dari jabatan ini ialah berkaitan dengan prosidur pemberian tanah kerajaan untuk tapak projek RPAKR di Kuching khasnya dan negeri Sarawak amnya. Ini termasuklah proses kelulusan pelan susunatur, draf dan pelan kejuruteraan serta piawaian-piawaian yang dikenakan keatas projek-projek di bawah program ini serta maklumat lain yang berkaitan.

1.6.6 Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT)

Maklumat yang diperolehi ialah yang berkaitan dengan polisi serta strategi perumahan negara, pembiayaan kerajaan pusat ke atas RPAKR, piawaian-piawaian yang dikenakan ke atas RPAKR dan peruntukan satu billion yang diperuntukan kepada Syarikat Perumahan Negara untuk pembangunan Perumahan kos rendah di Malaysia.

Hasil daripada temubual-temubual serta maklumat yang diperolehi daripada rekod-rekod agensi-agensi kerajaan dan swasta yang dilawati akan diteliti perkara-perkara yang menyekat serta menghalang kepada proses pembekalan serta pengagihan RPAKR. Analisis terhadap masalah serta pencapaian akan dibuat untuk membolehkan saranan-saranan sebagai alternatif ataupun sebagai jalan penyelesaian dalam memastikan sistem pembekalan serta pengagihan RPAKR di Kuching benar-benar mencapai matlamat yang telah ditetapkan.

1.7 Konstrain / Had-had kajian

Kajian ini merupakan analisa ke atas sistem pembekalan dan pengagihan perumahan kos rendah secara konvensional di bandaraya Kuching. Oleh itu, perincian kajian adalah terhadap kepada perkara-perkara berikut :

- (a) Menumpukan perhatian kepada proses serta pencapaian pembekalan dan proses pengagihan perumahan kos rendah secara konvensional serta masalah-masalah dan halangan yang berkaitan dengan perlaksanaanya oleh sektor awam dan swasta.
- (b) Oleh kerana proses pembekalan dan pengagihan⁴ perumahan kos rendah di Sarawak umumnya dan di bandaraya Kuching khasnya hanya dilaksanakan oleh PERUMAHAN Sarawak dan tidak terdapat penglibatan secara langsung oleh pihak swasta maka maklumat mengenai pihak swasta serta jabatan-jabatan lain yang terlibat dengan pembangunan perumahan adalah secara sepintas lalu, khususnya mengenai penglibatan mereka dengan proses-proses yang dilalui oleh PERUMAHAN dalam peranannya sebagai agensi pelaksana program perumahan kos rendah di Sarawak.

⁴ Dalam proses pengagihan (pemilihan bakal pembeli) RPAKR di Sarawak amnya dan Bandaraya Kuching khasnya pihak yang bertanggungjawab sepenuhnya ialah pihak Kementerian Perumahan Sarawak. Pihak PERUMAHAN Sarawak akan menghantar wakil-wakil mereka, selain daripada itu terdapat juga wakil daripada pemimpin politik, pegawai tadbir sesuatu kawasan serta wakil daripada kaum-kaum yang menduduki sesuatu kawasan tersebut.

- (c) Maklumat serta penerangan tentang situasi perumahan di Sarawak adalah berpandukan kepada dua kajian yang telah diusahakan secara bersama oleh PERUMAHAN Sarawak dengan ITM (1986) dan USM (1993).

Proses Mendapatkan data serta maklumat yang berkaitan juga menghadapi beberapa masalah serta halangan antaranya ialah, kebanyakan data serta maklumat yang berkaitan dan diperlukan dianggap sebagai “rahsia” serta “Isu sensitif” oleh pihak yang berkaitan. Keadaan data serta maklumat yang sering berubah-berubah juga telah menimbulkan masalah serta halangan kepada pengkaji dalam usaha untuk mendapatkan data yang dianggap sebagai “terkini” dan “sah”.

Daripada huraian yang telah dijelaskan sebelum ini ternyata hampir kesemua isu-isu yang berkaitan dengan permasalahan perumahan adalah berkisar kepada ketidakupayaan pihak-pihak yang terlibat untuk memastikan keperluan perumahan yang melibatkan proses pembekalan, permintaan, keupayaan membeli serta proses pemilihan bakal pembeli ataupun penyewa perumahan kepada mereka yang benar-benar layak. Oleh itu bab yang berikutnya akan menghuraikan tentang definisi perumahan serta konsep-konsep yang utama ini.

BAB II

DEFINISI PERUMAHAN DAN ASPEK-ASPEK TEORITIKAL PERUMAHAN

BAB 2 DEFINISI PERUMAHAN DAN ASPEK-ASPEK TEORITIKAL PERUMAHAN

2.0 Pengenalan

Secara amnya, Proses pembekalan dan pengagihan rancangan perumahan awam kos rendah terutamanya di bandar-bandar besar merupakan salah satu aspek yang penting di dalam perancangan bandar dan sosial di negara-negara sedang membangun. Rancangan Malaysia telah mengakui kewujudan masalah yang rumit di dalam pembekalan perumahan untuk bandar utama, dan kelihatannya perkhidmatan komuniti tidak dapat menyangi pertumbuhan bandar.

Sebelum membincangkan dengan lebih lanjut mengenai pencapaian serta halangan sistem pembekalan dan pengagihan perumahan kos rendah di Kuching perlulah terlebih dahulu kita memahami definisi perumahan dan aspek-aspek teoritikal berhubung dengan permasalahan perumahan contohnya keperluan perumahan, pembekalan perumahan, permintaan perumahan dan keupayaan membeli secara umumnya. Konsep-konsep utama ini akan memudahkan kita untuk memahami sebab dan akibat fenomena yang berlaku di dalam usaha dan program pelaksanaan RPAKR di Malaysia ini untuk dijadikan asas kepada kajian ini seterusnya.

2.1 Definisi Perumahan

Terdapat berbagai istilah dan takrifan yang diketengahkan bila perbincangan mengenai isu-isu perumahan dijalankan, malah istilah dan takrifan ini sering berubah-ubah bergantung kepada apa, bila dan di mana ianya dibincangkan. Pertubuhan Bangsa-Bangsa Bersatu (PBB, 1976), mengariskan walau apa pun yang dibincangkan, aspek yang ketara ialah tidak ada konsensus umum mengenai makna perkataan “perumahan” yang digunakan serta menyarankan bahawa setiap kajian yang bertujuan untuk mengariskan panduan-panduan mengenai penyelesaian perumahan hendaklah bermula dengan mendefinisikan perumahan.

Grimes (1976) pula menyatakan bahawa walau apa pun perbezaan definisi yang digunakan, tetapi pada dasarnya, perumahan menggambarkan persamaan dalam memenuhi tujuan dan kegunaan yang sama. Menurut beliau, kalau dulunya perumahan dikaitkan dengan kos pembinaan, kombinasi bahan-bahan input alternatif, taraf piawaian dan penyiapan, tetapi kini tidak lagi.

Turner (1983) pula mendefinisikan perumahan daripada dua sudut utama iaitu konvensional dan bukan konvensional.

1. Makna Perumahan yang Konvensional.

Dalam definisi perumahan secara konvensional ini, perumahan dianggapkan sebagai hasil ataupun komoditi dan ia adalah penghujung. Ini dilihat bahawa perumahan itu adalah kata benda. Jadi, apabila perumahan dilihat sebagai satu hasil ataupun komoditi maka piawaian-piawaian fizikal yang telah ditetapkan oleh pihak berkuasa berwajib dijadikan pengukur baginya. Oleh hal yang demikian, komponen-komponen dalam perumahan boleh diukur seperti bilangan unitnya, kos kewangan dan masa.

Melalui pendekatan ini, masalah perumahan dilihat dari sudut piawaian-piawaian materialisme sementara nilai perumahan pula dinilai daripada kualiti bahan-bahan yang digunakan untuk membina rumah tersebut yang berkaitan dengan hasil tersebut seperti keuntungan.

Kualiti perumahan secara keseluruhannya adalah merujuk kepada sejauh mana piawaian perumahan seperti yang telah ditetapkan dapat dipenuhi dan sekiranya ia tidak dapat dipenuhi, maka disini timbulnya masalah perumahan dan pada masa yang sama rumusan tentang penyelesaian kepada masalah tadi akan dilakukan.

2. Perumahan Sebagai Kata Kerja

Perumahan dianggap sebagai kata kerja yang menghuraikan proses-proses ataupun aktiviti-aktiviti perumahan di mana hasilnya dirangkumi dalam aktiviti ini. Perumahan dilihat dalam konteks keseleruhan persekitaran tempat kediaman, dan tempat kediaman ini merupakan sebagian besar daripada kehidupan manusia. Dengan kata lain banyak aktiviti kehidupan dijalankan di dalam persekitaran tersebut.

Dalam pada itu perumahan juga dilihat sebagai agen kepada pembangunan dan pembangunan sosial iaitu daripada masyarakat tradisional kepada masyarakat moden. Dalam konteks ini, perumahan berkait rapat dengan pembangunan sosial dan ekonomi secara terus dan khusus (Turner, 1973 : 153).

Dalam definisi kedua ini, produk perumahan bukan sahaja dilihat dari bilangan ataupun bentuk fizikal rumah dengan kemudahan-kemudahan yang disediakan tetapi juga kepuasan yang dinikmati oleh penghuni-penghuni daripada aktiviti-aktiviti mereka.

Dalam pada itu penelitian lanjut tentang definisi perumahan yang dibuat oleh Bourne (1981) telah membawa pengertian yang lebih terperinci mengenai keluasan skop yang dirangkumi oleh perumahan. Menurut beliau perumahan merupakan pusat komponen kehidupan manusia seharian dan tempat perlindungan. Walau bagaimanapun, dalam pengertian yang lebih dalam, istilah perumahan ini merupakan suatu yang sangat kompleks dan luas kerana ia melibatkan sosio ekonomi, politik dan persekitaran kehiranan.

Menurut beliau, terdapat lima definisi tentang perumahan iaitu:

1. Sebagai satu unit atau struktur yang akan memberi perlindungan dan kemudahan sosial kepada penghuninya di mana ia juga memerlukan tanah dan permintaan untuk penyediaan kemudahan lain seperti kemudahan air, api dan perparitan.
2. Perumahan sebagai barang komoditi yang tahan lama serta dapat dipasarkan dalam pasaran dan sebagai pelaburan kepada pemiliknya.
3. Perumahan juga merupakan barang sosial iaitu elemen sosial serta tempat masyarakat menentukan pertalian sosial serta menjadikan ia sebagai tempat untuk melakukan aktiviti seperti pelajaran, perubatan dan sebagainya.
4. Perumahan sebagai tempat berkumpul di mana penghuni rumah tersebut dapat melibatkan diri di dalam menggunakan kemudahan-kemudahan sosial seperti sekolah, rekreasi dan lokasi ketempat kerja dan persekitaran sosial.
5. Perumahan juga merupakan satu sektor ekonomi iaitu komponen stok kapital yang tetap sebagai alat untuk mengerakkan pertumbuhan ekonomi (Bourne, 1981 : 13).

Pelbagai perbincangan telahpun diadakan oleh pertumbuhan ekonomi dan sosial di dalam PBB dalam usaha untuk mencari definisi yang tepat dan luas serta menyeluruh mengenai perumahan, dan terdapat berbagai takrifan telah pun diketengahkan oleh badan dunia itu, yang mana ia boleh kita rumus serta cantumkan seperti berikut¹ :

¹ Sila rujuk "*Housing Policy Guidelines For Developing Countries*: United Nations, New Youk, 1976 : 1 untuk mendapatkan maklumat lanjut mengenai takrifan yang terperinci oleh Pertubuhan-pertubuhan berkenaan.