

## **KONSISTENSI MATLAMAT DAN OBJEKTIF PROGRAM PERUMAHAN KOS RENDAH DENGAN KEPERLUAN PERUMAHAN KUMPULAN SASAR**

---

**Hezzrin Mohd Pauzi, M.A (Pentadbiran Sosial)**

Felo akademik, Jabatan Sains Sosial, Fakulti Pengajian Kontemporari Islam, Universiti Sultan ZainalAbidin, 21300 Kuala Terengganu, Terengganu, Malaysia. [hezzrinpauzi@unisza.edu.my](mailto:hezzrinpauzi@unisza.edu.my)

---

*The Low Cost Housing Programme is an imperative mechanism to respond to the issue of poverty in Malaysia. The main objective of this scheme is to ensure every family; especially poor family become capable of owning a decent house within their means. After more than 60 years of its implementation, the scheme is still being criticised for its failure to provide a house which is in accordance with the housing needs of its target group. A survey was conducted in 2011 to assess the consistency of the goals and objectives of the Low Cost Housing Programme with its target groups' needs. A total of 325 households from six Low Cost Flats in Kuala Terengganu were chosen as respondents for the study. The findings confirm the inconsistency of the Low Cost Housing; especially its physical design to the needs of its residence. The study proposes that the target group involvement is crucial to ensure that their housing need is genuinely taken into account in designing the houses.*

**Kata kunci:** Program Perumahan Kos Rendah, Analisis Kos Faedah, Dasar Perumahan Negara

## **PENDAHULUAN**

Dasar Perumahan Negara (DPN) merupakan satu garis panduan hala tuju perancangan dan pembangunan sektor perumahan dalam negara. Matlamat DPN adalah untuk menyediakan rumah yang mencukupi, berkualiti dan mampu-milik bagi meningkatkan kesejahteraan hidup rakyat (Jabatan Perumahan Negara, 2011). Dasar ini juga diperkenalkan untuk menangani isu-isu kemiskinan rakyat.

Salah satu petunjuk sosial yang digunakan bagi mengukur kemampuan individu memiliki rumah adalah Pendapatan Garis Kemiskinan (PGK). Di Malaysia, PGK bagi Semenanjung Malaysia adalah RM720 sebulan, RM830 sebulan di Sarawak dan RM960 sebulan bagi Sabah (Unit Perancang Ekonomi, 2007). Individu yang pendapatannya berada kurang dari PGK ini diklasifikasikan sebagai miskin dan dijangkakan berisiko tinggi untuk tidak mampu memiliki rumah sendiri. Peningkatan kos sara hidup terutamanya harga barangan pengguna yang berbentuk keperluan asas seperti makanan, pakaian dan juga tempat berlindung menyukarkan lagi kehidupan golongan ini. Pelbagai intervensi berbentuk bantuan sosial dan ekonomi telah disediakan oleh kerajaan bagi membantu mengurangkan bebanan ekonomi golongan miskin. Salah satu intervensi sosial yang diambil oleh kerajaan adalah program perumahan kos rendah yang dibina khusus untuk golongan berpendapatan rendah ini. Strategi menggunakan perumahan sebagai salah satu mekanisme pembasmian kemiskinan telah mula dilaksanakan dalam Rancangan Malaysia ke Dua menerusi Dasar Pembangunan Perumahan Negara. Objektif utama dasar ini adalah untuk membantu golongan berpendapatan rendah memiliki rumah sendiri menerusi penyediaan perumahan yang murah dan mampu dibeli oleh mereka (Mohd Razali, 2001).

## **PRESTASI PROGRAM PERUMAHAN KOS RENDAH**

Salah satu program pembasmian kemiskinan yang popular dalam kalangan golongan berpendapatan rendah adalah Program Perumahan Kos Rendah (PPKR). Objektif utama kerajaan menyediakan PPKR adalah untuk menyediakan perumahan yang selesa kepada golongan berpendapatan rendah dengan menyediakan kemudahan-kemudahan asas dan sosial bagi meningkatkan kualiti hidup mereka (Jabatan Perumahan Negara, 2011).

Kerajaan Malaysia telah memperuntukkan sejumlah besar wang untuk membiayai PPKR. Sebagai contoh, kerajaan telah memperuntukkan sebanyak RM742 juta untuk PPKR dalam Rancangan Malaysia Ke-Tujuh

(RMK7). Peruntukan ini meningkat kepada RM4,593.2 juta dalam Rancangan Malaysia Kelapan (RMK8). Peruntukan kerajaan untuk PPKR menurun kepada RM2,256.5 juta dalam Rancangan Malaysia Kesembilan (RMK9). Penurunan peruntukan ini berlaku ekoran daripada faktor ekonomi negara yang tidak stabil pada tempoh tersebut. Defisit ekonomi ini menyebabkan kerajaan tidak mampu untuk menyediakan rumah kos rendah yang mencukupi untuk rakyat pada tempoh berkenaan.

Walaupun kerajaan telah membina banyak perumahan kos rendah untuk rakyat miskin, namun PPKR masih menerima kritikan hebat daripada anggota masyarakat. Ghani dan Lee Lik Meng (1997) (dalam Zakiyah, Syed Ibrahim, Sharifah Sofia Atiqah dan Afifah, 2004) menyatakan sebab utama program ini dikritik adalah kerana kegagalan PPKR mencapai matlamat dan objektif pelaksanaannya. Matlamat dan objektif PPKR adalah untuk menyediakan rumah yang mencukupi, berkualiti dan mampu dimiliki oleh kumpulan berpendapatan rendah. Namun, PPKR dikatakan gagal mencapai matlamat dan objektif tersebut kerana masih terdapat segelintir isi rumah berpendapatan rendah yang tidak mampu untuk membeli rumah kos rendah.

Selain itu, PPKR juga diselar kerana gagal menyediakan rumah yang berkualiti dan selesa. Kebanyakan individu yang mendiami rumah kos rendah mendakwa tidak berpuas hati dengan keadaan fizikal dan kemudahan sosial yang disediakan (Nurizan, 2004). Reka bentuk dan kualiti rumah PPKR dikritik kerana telah banyak menyumbang kepada pelbagai masalah dan implikasi sosial dalam kalangan penghuninya. Saiz rumah sering dikritik kerana kecil; berbanding dengan bilangan isi rumah yang ramai. Ruang rumah tidak dibina mengikut keperluan keluarga. Hanya terdapat dua buah bilik tidur bersaiz kecil; tanpa mengambil-kira bilangan anak serta jantina anak yang dimiliki oleh isi rumah yang mendiaminya (Nurizan, 2004). Masalah kesesakan muncul apabila tiba waktu tidur kerana kekurangan bilik-bilik tidur (Nurizan, 2004). Bagi mengukur indeks kesesakan, Pertubuhan Bangsa-bangsa Bersatu (PBB) menganggap tiga orang per bilik sebagai had terendah untuk menunjukkan kesesakan. Mengambil kira indikator ini, boleh dikatakan rumah kos rendah tidak selesa untuk dihuni. Terdapat banyak kajian terdahulu (seperti Nurizan, 2004; Norhazilah, 1995; Nurizan dan Norlela, 1991; Wong, 1990) yang telah mendapati reka bentuk rumah kos rendah sedia ada gagal memenuhi keperluan isi rumah yang mendiaminya.

Selain daripada kegagalan mencapai matlamat dan objektifnya, serta reka bentuk dalam rumah yang tidak selesa dan tidak berkualiti, PPKR juga dikritik kerana gagal menyediakan prasarana sosial yang kondusif untuk kumpulan sasar. Kawasan perumahan kos rendah lazimnya sesak. Kawasan

permainan dan tanah lapang untuk para penghuninya beriadah tidak banyak disediakan. Kawasan kediaman kos rendah ini juga sering kali dilabel sebagai kawasan pembiakan tingkah laku negatif dalam kalangan penghuninya yang muda. Nurizan, Ahmad Hariza, Laily dan Bukryman, 2000 (dalam Nurizan, 2004) menyatakan masalah sosial dan pengambilan dadah dalam kalangan pelajar adalah senario biasa di kediaman sebegini. Anak-anak yang masih belajar lazimnya tidak dapat menumpukan perhatian pada pelajaran kerana saiz rumah yang sempit dan ibu bapa tidak dapat menyediakan ruang khusus untuk belajar (Nurizan dan Norlela, 1993 dalam Nurizan, 2004). Persekitaran sosial juga dikatakan bising; yang berpunca dari radio dan televisyen serta bunyi bising oleh anak-anak jiran yang bermain di lorong-lorong rumah, depan rumah atau belakang rumah (Nurizan, 2004).

Pelbagai tohmahan telah dilemparkan oleh masyarakat; khususnya kumpulan sasar PPKR, kepada pihak-pihak berkepentingan yang merancang, mengimplementasi dan memantau pembinaan PPKR. Antara tohmahan penting yang mempunyai kaitan rapat dengan fokus kajian ini adalah perancangan PPKR dikatakan tidak menepati Dasar Sosial Negara (DSN) yang mengutamakan kesejahteraan masyarakat. Dasar ini dibentuk bertujuan untuk memenuhi keperluan-keperluan dan mengatasi masalah-masalah sosial yang melanda masyarakat. Dasar Sosial Nasional melihat kepentingan Dasar Perumahan Negara mempunyai kepentingan sosial yang signifikan dalam memastikan setiap lapisan masyarakat mempunyai peluang sama rata menikmati kemudahan perumahan (Siti Hajar, 2002). Perumahan yang dibina perlu sentiasa mengambil kira perubahan struktur dan keperluan sosial; khususnya struktur keluarga masyarakat. Perubahan-perubahan yang berlaku ini perlu menjadi komponen penting dalam perancangan dan pelaksanaan program perumahan masyarakat. Malangnya, perancangan dan pembinaan PPKR terlepas pandang atau gagal untuk mengambil kira syor DSN ini.

Berkaitan dengan aspek tersebut, pengkaji percaya bahawa permasalahan yang timbul dalam PPKR mempunyai kaitan rapat dengan proses perancangannya. PPKR gagal menepati prosedur perancangan sosial strategik. Mengikut pendekatan perancangan strategik, perancangan mana-mana program sosial perlu melalui lima prosedur utama; iaitu perancangan penilaian, perancangan program, pelaksanaan program, pemantauan dan penilaian program (Siti Hajar, 2006).

Peringkat perancangan penilaian merupakan tahap terpenting dalam mana-mana perancangan program sosial. Pada peringkat ini, setiap agensi yang terlibat dalam perancangan program sosial mendapat gambaran awal

mengenai matlamat program serta strategi-strategi dan aktiviti-aktiviti yang perlu dilakukan bagi mencapai matlamat tersebut (Siti Hajar, 2006). Perancangan penilaian membantu penghasilan program sosial yang berkesan kerana ia memandu para perancang menjawab persoalan-persoalan berikut (Siti Hajar, 2006):

- i. Mengapakah program sosial tersebut dilaksanakan?
- ii. Apakah masalah-masalah atau keperluan-keperluan sosial yang perlu ditangani oleh program tersebut?
- iii. Siapakah kumpulan sasaran program sosial tersebut?
- iv. Apakah kepentingan kumpulan berkepentingan (*stakeholders*) program?
- v. Apakah langkah-langkah alternatif intervensi yang dicadangkan kepada masalah dan keperluan yang wujud?
- vi. Apakah impak setiap strategi dan aktiviti ke atas kumpulan sasaran?; dan,
- vii. Apakah hasil-hasil positif dan negatif program yang dijangkakan

Satu aspek penting yang perlu diberi perhatian dalam aktiviti perancangan penilaian adalah penglibatan kumpulan sasaran dalam menentukan reka bentuk program yang ingin dirancang untuk mereka. Walaupun pihak pelaksana dan pembiaya program telah mempunyai satu garis panduan yang jelas mengenai matlamat dan objektif program yang ingin dirancang, mereka perlu bekerjasama dengan kumpulan sasaran dalam memastikan matlamat dan objektif yang telah mereka lakarkan itu sesuai atau sepadan dengan matlamat dan objektif perumahan kumpulan sasaran. Perkara ini penting diberi perhatian kerana program sosial berkenaan dibina khusus untuk kumpulan sasaran. Mereka yang menerima program sosial tersebut dan perlu menerima apa sahaja ramifikasi negatif dan positif yang bakal wujud daripada program tersebut.

Mengikut pendekatan perancangan strategik, prosedur di mana kumpulan sasaran terlibat sama dalam perancangan program ini dipanggil sebagai prosedur penilaian keperluan (*needs assessment*). Prosedur ini adalah satu proses mengenal pasti masalah atau defisit keperluan yang dialami oleh kumpulan sasaran sesebuah intervensi sosial dan seterusnya mencadangkan resolusi kepada defisit keperluan yang telah dikenal pasti (Siti Hajar, 2006). Di dalam prosedur ini, kumpulan sasaran bekerja bersama-sama dengan pelaksana program dalam merancang dan membina program berdasarkan keperluan dan masalah yang mereka alami; sebelum sama-sama mencadangkan intervensi yang boleh dipatuhi oleh kumpulan sasaran.

Penglibatan kumpulan sasaran boleh tidak seharusnya berbentuk proaktif; iaitu mengambil kira setiap pandangan mereka dalam perancangan pembinaan reka bentuk program. Dalam hal ini, semua pendapat, idea serta halangan-halangan yang disuarakan oleh kumpulan sasaran menjadi input penting kepada komponen program. Melibatkan kumpulan sasaran dalam perancangan program mampu melatih mereka menjadi pengguna program yang produktif dan sama-sama berakuntabiliti terhadap pencapaian matlamat program.

Pendekatan ini jauh berbeza daripada pendekatan perancangan sosial konvensional yang lazimnya tidak melibatkan kumpulan sasaran pada peringkat perancangan program. Para perancang atau pelaksana program lebih cenderung merancang program mengikut budi bicara dan kepakaran mereka yang lazimnya lebih berasaskan kepada fakta-fakta yang dikumpulkan daripada organisasi, para akademik atau bukti-bukti empirikal daripada kajian-kajian terdahulu yang ada. Ini menyebabkan program yang dibina tidak bersifat berasaskan keperluan (*needs-based*) kumpulan sasaran. Implikasinya, program sosial yang dirancang tidak seperti yang diinginkan atau diperlukan oleh kumpulan sasaran. Apabila ini berlaku, program sosial berkenaan lazimnya tidak berupaya untuk bertindak-balas dengan masalah yang dialami oleh kumpulan sasaran sepenuhnya. Malah, beberapa masalah lain mungkin akan timbul daripada pelaksanaan program tersebut; yang bakal menyukarkan lagi kehidupan kumpulan sasaran.

Pengkaji yakin yang matlamat reka bentuk PPKR tidak menepati atau tidak konsisten dengan keperluan perumahan kumpulan sasaran mempunyai kaitan rapat dengan prosedur penilaian keperluan ini. Punca utama perlaksanaan PPKR kurang berjaya mencapai matlamatnya adalah kerana kurang memberi perhatian terhadap perancangan dan penilaian keperluan perumahan kumpulan sasaran. Perancangan PPKR pada tahap awalnya; iaitu tahap perancangan penilaian tidak melibatkan kumpulan sasaran. Akibatnya, rumah yang dibina gagal mengambil kira keperluan perumahan kumpulan sasaran dan keadaan fizikal serta prasarana sosial yang disediakan tidak menyokong keperluan pengembangan keluarga serta persekitaran sosial yang berisiko untuk pembiakan pelbagai gejala sosial. Sekiranya kumpulan sasaran terlibat pada tahap awal ini sudah pastilah isu-isu berkaitan dengan ketidakselesaian, reka bentuk dalam dan luar rumah yang tidak konsisten dengan keperluan aktiviti keluarga serta kualiti bahan binaan yang mendukacitakan tidak timbul. Kami cuba untuk “menyusuri” semula prosedur ini dengan cara meminta penghuni PPKR menyatakan keperluan perumahan mereka yang sebenarnya. Ini kami lakukan menerusi satu survei.

Dalam survei ini, penghuni PPKR diberi peluang untuk memberi pendapat atau pandangan mengenai keperluan perumahan mereka.

## **METODOLOGI KAJIAN**

Sebuah kajian bagi menyusuri semula proses perancangan PPKR yang bertujuan untuk mengenal pasti kesesuaian matlamat dan objektif PPKR dengan keperluan perumahan kumpulan sasaran telah dilakukan pada awal tahun 2011. Kajian ini hanya melibatkan pendapat kumpulan sasaran PPKR mengenai matlamat perumahan yang diperlukan dan diinginkan oleh mereka. Respons yang diberikan oleh mereka secara tidak langsung boleh menggambarkan reka bentuk PPKR yang diperlukan oleh mereka. Sebuah kajian secara tinjauan deskriptif telah dilakukan untuk mengumpulkan maklumat-maklumat yang diperlukan bagi mencapai objektif kajian. Populasi kajian ini adalah semua rumah kediaman yang tergolong dalam kategori PPKR yang dibina untuk golongan berpendapatan rendah yang ditadbir-urus sama ada oleh kerajaan pusat atau kerajaan negeri. Kajian ini dilakukan terhadap penghuni di enam Program Perumahan Kos Rendah (PPKR) jenis pangsa di Kuala Terengganu. Pemilihan PPKR jenis pangsa dibuat kerana menurut Unit Perumahan Terengganu, kebanyakan PPKR jenis ini menerima kritikan dan rasa kesal daripada penghuninya mengenai masalah kualiti fizikal rumah, kemudahan dan persekitaran sosial berbanding PPKR jenis sesebuah atau teres.

Kajian ini hanya menemu bual ketua isi rumah; iaitu seramai 325 ketua isi rumah yang dipilih secara persampelan selesa (*convenience sampling*) di keenam-enam buah PPKR jenis pangsa di Kuala Terengganu. Daripada seramai 325 responden yang menjadi sampel kajian, responden berbangsa Melayu mewakili 88.4 peratus dan selebihnya ialah responden dari kaum Cina (8.8%) dan India (1.2%). Responden ditemu bual berpandukan satu set borang soal-selidik berstruktur yang telah diuji kesesuaiannya dan nilai bolehpercayaanya.

## **DAPATAN KAJIAN**

### **Rumah yang mampu dimiliki oleh kumpulan sasaran**

Tujuan kerajaan melaksanakan Program Perumahan Kos Rendah adalah untuk menambahkan bekalan perumahan supaya golongan berpendapatan rendah berpeluang memiliki rumah sendiri (Sulong, 1984). Penyediaan prasarana sosial seperti bekalan air paip, elektrik, tandas dan bilik mandi di

dalam perumahan kos rendah ini merupakan salah satu cara untuk kerajaan membantu golongan berpendapatan rendah meningkatkan kualiti hidup mereka (Sulong, 1984).

Polisi kerajaan mengenai pemilikan rumah kos rendah telah menggariskan syarat-syarat kelayakan dalam memiliki rumah kos rendah. Walaupun kerajaan dengan jelasnya menyatakan yang program ini khusus untuk golongan berpendapatan rendah, beberapa syarat sampingan juga dikenakan bagi memastikan rumah ini diedarkan kepada kumpulan sasaran yang benar-benar layak. Di negeri Terengganu contohnya, syarat-syarat berikut perlu dipenuhi oleh pemohon yang ingin membeli dan/atau menyewa-beli rumah kos rendah yang disediakan oleh kerajaan negeri ini (Unit Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Terengganu, 2010; Sulong, 1984):

- a. Pendapatan isi rumah tidak melebihi RM 2500 sebulan,
- b. Berkahwin,
- c. Pemohon atau suami atau isteri belum memiliki rumah,
- d. Berumur tidak lebih dari 48 tahun, atau kalau melebihi had umur ini, mestilah menunjukkan bukti bahawa mereka tidak mampu membeli rumah lain dan mestilah mempunyai anak yang sanggup membayar ansuran bulanan,
- e. Keutamaan perumahan kos rendah diberikan kepada kumpulan yang berpendapatan rendah dan anak tempatan,
- f. Keutamaan kepada mereka yang mempunyai anak tidak lebih dari empat orang anak. Saiz keluarga diambil kira dalam pemilihan pemohon supaya mereka dapat menyesuaikan dengan keadaan rumah.

Bagi melihat pencapaian matlamat dan objektif PPKR dalam menyediakan rumah yang mampu dimiliki oleh kumpulan sasaran, soalan pertama yang kami tanya kepada responden kajian ini adalah mengenai kemampuan mereka untuk memiliki rumah kos rendah. Dari Jadual 1, 52% responden kajian ini menyatakan mereka adalah pembeli atau pemilik tetap rumah yang didiami. Pendapatan bulanan mereka adalah tidak lebih daripada RM2,500. Kajian ini juga mendapati terdapat 48% responden menyewa rumah yang diduduki mereka daripada pemilik asal. Kebanyakan dari mereka terdiri daripada individu yang berstatus bujang; yang rata-ratanya merupakan pelajar kolej atau institut pengajian tinggi awam, pekerja kilang dan jururawat. Mereka juga didapati mempunyai pendapatan yang rendah iaitu sekitar RM1,000 hingga RM1,500.



Jadual 1: Status pemilikan rumah

<b>Status pemilikan</b>	<b>Bilangan</b>	<b>Peratus (%)</b>
Pembeli	169	52.0
Penyewa	156	48.0
<i>Jumlah</i>	<i>325</i>	<i>100.0</i>

Menurut Sulong (1984), rumah kos rendah tidak dibenarkan untuk diberi sewa kepada orang lain. Namun, kajian ini mendapati amalan menyewakan rumah kos rendah kepada penyewa oleh pembeli rumah asal berlaku. Bagi bertindak balas dengan isu pemilik rumah PPKR yang menyewakan rumah mereka kepada penyewa lain, kerajaan Persekutuan dan kerajaan negeri sedang berusaha untuk membina lebih banyak rumah kos rendah untuk disewa dengan opsyen kepada penghuni ini untuk membeli unit-unit yang telah diduduki mereka (Mohd Razali, 2001). Syaratnya adalah mereka mestilah menduduki unit-unit tersebut secara terus-menerus sekurang-kurangnya selama 10 atau 15 tahun (Sulong, 1984). Kerajaan negeri Terengganu memberi sedikit kelonggaran dalam hal ini. Kumpulan sasar hanya perlu menduduki terus-menerus selama 3 tahun sahaja sebagai penyewa sebelum ditawarkan untuk membeli kediaman tersebut.

Berdasarkan dapatan kajian ini, kami simpulkan yang matlamat dan objektif PPKR untuk menyediakan rumah yang mampu dimiliki oleh golongan berpendapatan rendah boleh dikatakan tercapai. Praktis menyewakan rumah kepada para penyewa oleh pemilik kediaman tidak boleh dilihat sebagai kegagalan kerajaan menyediakan perumahan mampu-milik kepada golongan ini. Praktis ini adalah satu masalah atitud pemilik rumah. Sikap mengaut keuntungan menyebabkan segelintir daripada pemilik kediaman ini mengambil kesempatan ke atas golongan penyewa dengan mengenakan harga sewaan yang mahal. Ada juga dalam kalangan pembeli asal yang menjual semula rumah kos rendah kepada orang lain dengan harga yang lebih tinggi.

### **Kemampuan kumpulan sasar membayar rumah dan/atau sewa rumah**

Harga seunit rumah kos rendah pada awal pelaksanaan dasar perumahan kos rendah adalah RM25,000 (Nor'aini, 2007). Namun pada Jun 1998, kerajaan pusat bersetuju untuk membenarkan rumah kos rendah dijual pada harga

yang lebih tinggi daripada RM25,000, mengikut lokasi projek. Menurut Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, 2000 (dalam Nor'aini, 2007), kenaikan harga siling rumah kos rendah berlaku kerana kos pembelian dan pemajuan tanah serta penyediaan infrastruktur yang terlalu tinggi. Maklumat dalam Jadual 2 adalah mengenai harga rumah kos rendah yang baru dikuatkuasa mulai 10 Jun 1998.

Jadual 2: Harga rumah kos rendah yang dikuatkuasakan mulai 10 Jun 1998

<b>Lokasi</b>	<b>Harga jualan rumah seunit (RM)</b>	<b>Jenis rumah yang sesuai dibina</b>	<b>Pendapatan isi rumah golongan sasaran (RM)</b>
Bandar raya dan bandar-bandar besar	42,000	Pangsa (melebihi lima tingkat dengan lif)	1200-1500
Bandar-bandar besar dan pinggir bandar besar	35,000	Pangsa lima tingkat tanpa lif	1000-1350
Pekan kecil dan pinggir bandar	30,000	Teres dan kelompok	850-1200
Luar bandar	25,000	Teres dan kelompok	750-1000

Sumber: Jabatan Perumahan Negara, 2000.

Maklumat dalam Jadual 3 pula adalah mengenai harga belian rumah dan bayaran sewa bulanan yang dibayar oleh responden yang membeli dan menyewa rumah kos rendah. Berdasarkan Jadual 3, kami mendapati harga belian unit-unit kediaman ini masih dalam lingkungan harga yang telah ditetapkan oleh dasar perumahan kerajaan negeri Terengganu; iaitu antara RM25,000 sehingga RM42,000. Namun demikian, terdapat juga unit rumah kos rendah ini yang dibeli dengan harga lebih daripada RM60,000. Ini adalah kes-kes yang melibatkan pembelian unit kediaman tersebut daripada pemilik asal; bukannya dibeli terus daripada kerajaan negeri yang menguruskan penjualan PPKR. Tuan rumah asal menjual rumah kediaman mereka dengan harga yang lebih tinggi daripada harga yang telah ditetapkan oleh kerajaan negeri kerana mereka telah melakukan pengubahsuaian.

Jadual 3: Harga belian/ sewaan rumah kos rendah

<b>Harga belian rumah kos rendah</b>	<b>Bilangan (orang/responden)</b>	<b>Peratus (%)</b>
Kurang RM30,000	113	34.8
RM30,000 hingga RM60,000	55	16.9
Lebih RM60,000	1	0.3
<i>Jumlah</i>	<i>169</i>	<i>52.0</i>
<b>HARGA SEWAAN RUMAH KOS RENDAH</b>		
Kurang RM250	63	19.4
RM250 hingga RM500	92	28.3
Lebih RM500	1	0.3
<i>Jumlah</i>	<i>156</i>	<i>48.0</i>

Bagi harga sewaan rumah pula, pengkaji mendapati 28.3% penyewa membayar di antara RM250 hingga RM500. Sebanyak 19.4% responden membayar harga sewaan rumah kurang RM250. Rata-rata responden yang ditemu bual berpuas hati dengan harga sewaan yang dikenakan oleh sama ada kerajaan negeri mahupun pemilik rumah. Namun demikian, terdapat 0.3% responden yang menyatakan mereka dikenakan bayaran sewa lebih daripada RM500 sebulan. Temu bual lanjut oleh pengkaji mendapati pembayaran harga sewaan yang melebihi RM500 ini berlaku kerana pemilik asal mengambil kira kos penyediaan kemudahan-kemudahan seperti pintu jeriji besi, bahan lantai yang lebih selesa, pengubahsuaian beberapa bahagian rumah, perabot, mesin basuh, peti sejuk dan lain-lain. Selain itu, pengkaji juga mendapati yang harga belian dan sewaan rumah kos rendah jenis pangsa dipengaruhi oleh kedudukan rumah. Rumah yang terletak di lot tepi mempunyai keluasan yang lebih besar berbanding rumah di lot tengah, lot antara atau bersebelahan dengan rumah lain. Maka, harga belian dan sewaan rumah lot tepi adalah lebih mahal daripada rumah yang berada di lot tengah.

Seterusnya, pengkaji telah bertanya responden dengan lebih mendalam mengenai kemampuan mereka untuk membayar ansuran rumah atau sewa rumah. Berdasarkan Jadual 4, sebanyak 43.7% responden menyatakan mereka sederhana mampu untuk membayar harga belian/ sewaan rumah. Mereka jarang-jarang mempunyai masalah berkaitan dengan pembayaran harga belian atau sewaan rumah yang didiami. Sebaliknya, 8.9% dan 3.4% responden tidak mampu dan sangat tidak mampu untuk

membayar harga belian/sewaan rumah mereka didiami. Mereka yang tidak berkemampuan ini terdiri daripada golongan pelajar IPTA/IPTS, buruh dan pekerja am. Mereka mendakwa harga sewaan yang ditetapkan tidak berpadanan dengan pendapatan bulanan mereka. Kos sara hidup yang tinggi menyebabkan mereka juga tertekan untuk membayar harga sewaan rumah. Ada di antara mereka yang terpaksa membuat kerja sementara untuk mencari pendapatan tambahan bagi membayar sewa rumah setiap bulan. Menurut Linneman dan Megbolugbe, 1992 (dalam Norazmawati, 2007), masalah kemampuan perumahan sering kali berlaku dalam kalangan berpendapatan rendah kerana golongan ini mempunyai tahap pendapatan yang rendah dan terhad.

Jadual 4: Kemampuan membayar harga belian/sewaan rumah

<b>Kemampuan membayar harga belian/ sewaan rumah</b>	<b>Bilangan (responden)</b>	<b>Peratus (%)</b>
Saya sangat mampu membayar harga belian/sewaan rumah	12	3.7
Saya mampu membayar harga belian/sewaan rumah	131	40.3
Saya sederhana mampu membayar harga belian/sewaan rumah	142	43.7
Saya tidak mampu membayar harga belian/sewaan rumah	29	8.9
Saya sangat tidak mampu membayar harga belian/sewaan rumah	11	3.4
<i>Jumlah</i>	325	100.0

Berdasarkan dapatan-dapatan di atas, pengkaji boleh menyimpulkan yang harga belian dan sewaan rumah kos rendah masih menepati keperluan dan kemampuan kumpulan sasar. Masalah cuma timbul apabila ada segelintir pembeli asal menaikkan harga belian dan sewaan rumah. Mereka berbuat sedemikian kerana keadaan rumah yang telah diubahsuai. Ada segelintirnya pula mengambil kesempatan ke atas golongan yang berstatus sebagai pelajar dan pekerja kilang yang menyewa rumah mereka.

### **Konsistensi kualiti rumah PPKR dengan harga belian/sewa rumah**

Selain daripada harga belian/ sewaan rumah kos rendah, elemen-elemen seperti keadaan fizikal rumah, isu-isu kejurangan, kemudahan kemasyarakatan dan alam persekitaran perlu diambil kira oleh para perancang dan pemaju perumahan bagi menjamin pembinaan rumah yang berkualiti (Mohd Razali, 2001). Keadaan fizikal perumahan yang tidak berkualiti boleh memberi kesan ke atas pembangunan keluarga. Umpamanya, terdapat sebahagian rumah kos rendah yang mempunyai kurang daripada tiga bilik. Keadaan tersebut tidak sesuai jika sesebuah keluarga itu mempunyai bilangan anggota keluarga yang ramai. Kekurangan ruangan menyukarkan anggota keluarga yang berlainan jantina untuk melakukan aktiviti-aktiviti peribadi. Ruang yang sempit dan terhad juga menyukarkan keluarga untuk melayan tetamu apabila keluarga melakukan keraian.

Jadual 5: Kesesuaian keadaan fizikal rumah dengan harga belian/ sewaan rumah

<b>Kesesuaian kualiti rumah dengan harga belian/ sewaan rumah</b>	<b>Bilangan (Responden)</b>	<b>Peratus (%)</b>
Kualiti rumah sangat bersesuaian dengan harga belian/ sewaan rumah	15	4.6
Kualiti rumah bersesuaian dengan harga belian/ sewaan rumah	127	39.1
Kualiti rumah sederhana bersesuaian dengan harga belian/ sewaan rumah	143	44.0
Kualiti rumah tidak bersesuaian dengan harga belian/ sewaan rumah	34	10.5
Kualiti rumah sangat tidak bersesuaian dengan harga belian/ sewaan rumah	6	1.8
<i>Jumlah</i>	325	100.0

Dalam kajian ini, pengkaji ingin melihat sejauh manakah kualiti rumah kos rendah berpatutan atau berpadanan dengan harga belian/ sewaan rumah yang dibayar oleh pembeli/ penyewa. Maklumat dalam Jadual 5 menunjukkan respons responden mengenai hal ini. Seramai 44% responden menyatakan kualiti rumah mereka sederhana sesuai dengan harga belian/ sewaan yang dibayar. Harga belian/ sewaan rumah dikenakan tidak terlalu

mahal dan tidak terlalu murah jika dibandingkan dengan kualiti rumah yang mereka duduki. Hanya segelintir (10.5%) responden menyatakan kualiti rumah yang didiami tidak bersesuaian dengan harga belian/ sewaan. Harga belian dan sewaan dikatakan mereka tidak berbaloi dengan kualiti rumah yang sempit, tidak mempunyai ruang yang sesuai dengan bilangan anggota keluarga dan bahan binaan yang tidak berkualiti.

### **Konsistensi reka bentuk rumah PPKR dengan keperluan keluarga kumpulan sasar**

Dasar perumahan kos rendah telah menetapkan piawaian reka bentuk minimum bagi setiap unit rumah kos rendah yang dibina. Mengikut piawaian tersebut, keluasan lantai rumah yang dibina adalah di antara 550 kaki persegi hingga 600 kaki persegi, mempunyai sekurang-kurangnya dua bilik tidur, satu dapur, tandas dan bilik air (Ghani dan Lee, 1997 dalam Nor'aini, 2007). Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) juga telah menaikkan syarat keluasan minimum rumah iaitu 58.5 meter persegi dan mempunyai tiga bilik (KPKT, 1999 dalam Nor'aini, 2007). Dalam Rancangan Malaysia ke-7 (1996-2000), reka bentuk rumah kos rendah jenis pangsa telah dipertingkatkan lagi kepada 60 meter persegi dengan tiga bilik tidur, satu ruang membasuh dan menjemur pakaian (Kerajaan Malaysia, 2001 dalam Nor'aini, 2007).

Dalam kajian ini, pengkaji juga telah meminta responden memberi pandangan mereka mengenai kesesuaian reka bentuk rumah kos rendah dengan keperluan keluarga mereka. Dari Jadual 6, kebanyakan (48.9%) daripada responden mengatakan bahawa reka bentuk asal rumah mereka menepati keperluan asas mereka. Jumlah bilik, ruangan tamu/rehat, ruangan dapur dan ruangan tandas/ bilik air sesuai dengan keperluan keluarga mereka dan sudah memadai dengan status mereka sebagai golongan berpendapatan rendah. Namun, terdapat 6.5% dan 3.0% responden yang menyatakan reka bentuk rumah mereka tidak menepati dan sangat tidak menepati keperluan asas mereka.

Jadual 6: Kesesuaian reka bentuk rumah asal dan keperluan asas

<b>Kesesuaian reka bentuk rumah asal dengan keperluan keluarga</b>	<b>Bilangan (responden)</b>	<b>Peratus (%)</b>
Reka bentuk rumah asal sangat menepati keperluan keluarga	7	2.2
Reka bentuk rumah asal menepati keperluan keluarga	159	48.9
Reka bentuk rumah asal sederhana menepati keperluan keluarga	137	42.1
Reka bentuk rumah asal tidak menepati keperluan keluarga	21	6.5
Reka bentuk rumah asal sangat tidak menepati keperluan keluarga	1	0.3
<i>Jumlah</i>	<i>325</i>	<i>100.0</i>

Hal ini berdasarkan faktor fizikal dalaman rumah terutama saiz ruang tamu, bilik, tandas dan dapur yang sempit. Selain itu, reka bentuk rumah juga didakwa kurang selamat kepada anak-anak mereka. Rumah pangsa yang bertingkat-tingkat dikatakan tidak mempunyai bahan binaan yang kukuh. Pagar yang mudah rapuh membahayakan anak-anak mereka. Jeriji keselamatan rumah juga dikatakan tidak disediakan dan mudah dipecah masuk oleh orang luar; terutamanya rumah di bahagian lot tepi yang terlindung.

## **PERBINCANGAN**

Dapatan-dapatan kajian yang telah pengkaji paparkan boleh digunakan bagi membuat kesimpulan yang secara umumnya matlamat dan objektif Dasar Perumahan Negara untuk menyediakan rumah kediaman yang mampu dibeli dan dimiliki oleh golongan berpendapatan rendah tercapai. Namun begitu, matlamat dan objektif dasar tersebut untuk menyediakan rumah yang berkualiti yang menepati keperluan kehidupan berkeluarga masih boleh dipersoalkan. Rumah kos rendah yang bukan sahaja mampu dimiliki; malah rumah yang berkualiti dan memenuhi keperluan keluarga kumpulan sasar perlu diberi perhatian serius oleh pihak pemaju perumahan sekiranya pihak-

pihak ini benar-benar ikhlas mahu menyediakan rumah yang murah dan berkualiti untuk membantu golongan miskin atau berpendapatan rendah.

Amalan perumahan awam di United Kingdom mungkin kita boleh jadikan panduan; dengan mengambil-kira beberapa perbezaan sosial, ekonomi dan ideologi perumahan yang terdapat di kedua-dua negara. Perumahan merupakan agen utama pembangunan nasional dan pembasmian kemiskinan United Kingdom. Dasar Perumahan di United Kingdom menetapkan beberapa elemen perumahan yang berkualiti yang dicadangkan oleh *Sub-Committee on Standards of Fitness of Habitation, 1946*. Unit-unit kediaman dibina dengan elemen-elemen asas perumahan seperti kualiti bahan binaan yang tinggi, bilik yang dibina dengan pencahayaan yang baik, bilik air/tandas yang memenuhi keperluan asas isi rumah, penyediaan sinki yang dilengkapi dengan kemudahan untuk membuang air kotor, sistem longkang dan saliran yang menepati keperluan asas isi rumah, kemudahan bilik penstoran yang mencukupi serta kemudahan atau pembekalan elektrik dan air yang mencukupi (Humphrys, 1968). Jika dilihat pembinaan rumah kos rendah di Malaysia, kualiti bahan binaan sering kali dikritik berkualiti rendah. Ini menyebabkan rumah kos rendah mudah retak dan rapuh, yang seterusnya membahayakan penghuni. Kepincangan reka bentuk lot-lot perumahan menyebabkan kurangnya pencahayaan dan pengudaraan (Nizam, 1998, dalam Rosdan, 2006). Kerajaan seharusnya menitikberatkan aspek-aspek perumahan seperti mana perancangan perumahan di United Kingdom, bagi memastikan perumahan yang disediakan bukan sahaja mampu dimiliki; malah selesa dan selamat dihuni oleh kumpulan sasaran.

Dari aspek ekologinya pula, kediaman yang berkualiti seharusnya mempunyai persekitaran sosial yang selamat dan kondusif untuk pembesaran dan pembangunan manusia yang hidup di dalamnya. Berkaitan dengan hal ini, United Kingdom contohnya telah menetapkan beberapa panduan perancangan dasar perumahan yang berkualiti pada tahun 1995. Berdasarkan dasar tersebut, pembinaan kemudahan-kemudahan fizikal seperti kawasan permainan kanak-kanak, kawasan parkir kenderaan dan kawasan rekreasi awam diutamakan. Keadaan ini agak berbeza daripada kawasan perumahan kos rendah di negara kita yang masih menunjukkan kekurangan dan kelemahan yang ketara dari segi penyediaan kawasan permainan kanak-kanak, taman rekreasi, tempat letak kenderaan, keselamatan bangunan, seni binaan yang tidak efektif, persekitaran kawasan perumahan yang sering kali berlakunya kes-kes kemalangan dan jenayah sosial. Kekurangan atau permasalahan persekitaran sosial ini mampu diatasi seandainya perancangan perumahan ini mengambil kira dan mengutamakan keperluan asas penghuni kediaman.



Teori Ketidakaturan Sosial (*Social Disorganization Theory*) menyatakan masalah sosial wujud kerana institusi dan/atau sistem yang tidak teratur; yang dicirikan oleh kawasan kejiranan yang sering berlaku kejadian jenayah, keadaan perumahan yang buruk dan miskin, komuniti kediaman yang tidak bersatu untuk melindungi keselamatan penghuni, defisit kawasan rekreasi untuk anggota muda serta kawasan kediaman yang defisit dari aspek kemudahan prasarana bagi menyokong mobiliti sosial para penghuni. Sutherland (1947) mengatakan keadaan kediaman mempunyai pengaruh yang kritikal kepada perilaku penghuni. Pergaulan terhad antara jiran mampu mendorong perbuatan jenayah sosial. Pergaulan sosial seperti ini banyak berlaku dalam kejiranan perumahan kos rendah. Abd. Hadi (2004) juga mengiakan pernyataan tersebut dengan menyatakan salah satu pencegahan masalah sosial adalah melalui kerja-kerja yang melibatkan usaha untuk mengenal pasti persekitaran fizikal dan sosial yang memberi peluang kepada atau menggalakkan perilaku bermasalah. Salah satu ruang pemudah pembiakan masalah sosial adalah faktor fizikal rumah. Reka bentuk rumah yang tidak sesuai dengan keperluan keluarga mampu mendorong kepada kegiatan jenayah sosial. Dalam kajian PPKR, salah satu masalah sosial yang seringkali diperkatakan di kawasan perumahan kos rendah adalah pecah rumah. Seni bina yang tidak betul dan terlindung memudahkan kegiatan pecah rumah dilakukan oleh penjenayah. Bilangan bilik yang terhad gagal memenuhi keperluan gender penghuni. Anak lelaki dan anak perempuan yang dewasa perlu berkongsi bilik. Ada keadaan di mana ibubapa beralah tidur di luar bagi membenarkan anak-anak lelaki dan perempuan tidur di bilik. Keadaan ini bukan sahaja tidak selesa; malah boleh menyebabkan kejadian sumbang mahram berlaku.

Satu perkara lagi yang disentuh dalam bahagian ini yang berkaitan dengan dapatan kajian ini adalah berkaitan dengan peranan rumah dan/atau perumahan dalam pembangunan keluarga. Agensi yang terlibat dalam pembinaan rumah kos rendah untuk golongan berpendapatan rendah seharusnya komited dengan peranan ini; bukan hanya terhad atau terikat kepada peranan menyediakan rumah untuk memenuhi keperluan asasi individu sahaja. Keluarga bukan sahaja memerlukan rumah untuk tempat berlindung dan berteduh. Setelah memiliki rumah untuk berteduh, perkara penting yang mereka perlukan adalah satu ruang sosial yang kondusif untuk pembangunan anggota keluarga; khususnya anak-anak mereka. Ciri-ciri sosial kondusif perlulah meliputi kemudahan pengangkutan awam kemudahan, taman beriadah atau tempat berekreasi, kemudahan pendidikan seperti sekolah dan kemudahan kesihatan dan kemudahan prasarana sosial yang lain. Kemudahan-kemudahan sosial ini juga perlu mudah diakses oleh

penghuni. Ini sejajar dengan peranan Dasar Perumahan Negara (DPN) yang bermatlamatkan pembinaan rumah yang bukan sahaja mampu dimiliki dan mencukupi tetapi juga menyediakan perumahan yang dilengkapi kemudahan sosial serta persekitaran yang selamat, kondusif serta sihat.

Berkaitan rapat dengan isu pembangunan keluarga yang disentuh di dalam perenggan terdahulu, satu tindakan penambahbaikan yang boleh diambil oleh agensi perancang dan pelaksana PPKR adalah melakukan prosedur penilaian keperluan keluarga bagi membina reka bentuk rumah PPKR yang sesuai dengan keperluan keluarga. Dengan prosedur penilaian keperluan, perancang dapat meninjau secara temu ramah atau soal selidik dengan kumpulan sasaran mengenai keperluan perumahan mereka. Ciri-ciri fizikal dalaman dan luaran perumahan serta ciri-ciri persekitaran sosial kediaman yang diperlukan keluarga dapat dikenal pasti dengan cara memberi peluang kepada kumpulan sasaran melibatkan diri dalam memberi pandangan atau pendapat mereka. Prosedur penilaian keperluan dapat membantu para perancang untuk merancang program perumahan negara yang menepati keperluan asas kumpulan sasaran pada masa akan datang.

## **PENUTUP**

Kerajaan dan pemaju perumahan seharusnya peka dengan keperluan perumahan kumpulan sasaran. Matlamat dan objektif perumahan dalam pemilikan rumah, harga belian/ sewaan rumah, kualiti rumah serta reka bentuk rumah perlulah selari dengan keperluan asas kumpulan sasaran. Pelbagai usaha perlu dilakukan untuk memastikan keperluan perumahan kumpulan sasaran tercapai. Antara inisiatif yang boleh dilakukan adalah melakukan prosedur penilaian keperluan pada tahap perancangan program ini. Prosedur ini pula perlu melibatkan kumpulan sasaran agar mereka dapat menyuarakan keperluan perumahan mereka dengan jelas. Perancang sosial juga perlu sentiasa “turun padang” untuk mendekati dan mengambil tahu permasalahan serta keperluan kumpulan sasaran dari semasa ke semasa untuk merangka-bentuk program perumahan yang akan datang. Dengan usaha ini, matlamat dan objektif program perumahan awam diharap selari sepenuhnya dengan keperluan perumahan kumpulan sasaran.

## **RUJUKAN**

- Abd Hadi Zakaria (2004). Ketiadaan Reaksi Masyarakat Terhadap Kelakuan Anti-Sosial. *Jurnal Pentadbiran Sosial Malaysia*, 3(1), pp.71-82.
- Humphrys, G. (1968). A Map of Housing Quality in the United Kingdom. In *Transactions of the Institute of British Geographers*, No.43, pp. 31-36.
- Jabatan Perumahan Negara. (2011). *Dasar Perumahan Negara*. Kuala Lumpur: Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. [http://www.kpkt.gov.my/1\\_ain\\_terbitan/DRN\\_KPKT\\_\(BM\).pdf](http://www.kpkt.gov.my/1_ain_terbitan/DRN_KPKT_(BM).pdf)
- Kerajaan Malaysia (1996). *Rancangan Malaysia Ketujuh 1996-2000*. Kuala Lumpur: Pencetak Kerajaan.
- Kerajaan Malaysia (2001). *Rancangan Malaysia Kelapan 2001-2005*. Kuala Lumpur: Pencetak Kerajaan.
- Kerajaan Malaysia (2006). *Rancangan Malaysia Kesembilan 2006-2010*. Kuala Lumpur: Pencetak Kerajaan.
- Mohd Razali Agus (2001). *Perumahan Awam Di Malaysia: Dasar dan Amalan*. Kuala Lumpur: Utusan Publications & Distriburs Sdn Bhd.
- Norazmawati Bt Md. Sani. (2007). *Kemampuan Pemilikan Rumah Kos Rendah*. Pulau Pinang: Universiti Sains Malaysia.
- Nurizan Yahya (2004). Perumahan dan Kemudahan Isi Rumah Golongan Berpendapatan Rendah Bandar. Dalam Mohd Amim Othman & Nurizan Yahya, *Golongan Berpendapatan Rendah Realiti dan Cabaran*. Sintok: Penerbit Universiti Utara Malaysia. hal.124- 136.
- Rosdan Abd. Manan (2006). *Wacana Moral Senibina dan Kritikan Terhadap Senibina Tempatan*. Skudai: Universiti Teknologi Malaysia.
- Siti Hajar Abu Bakar Ah (2002). *Pengantar Dasar Sosial Malaysia*. Kuala Lumpur: Penerbit Universiti Malaya.
- Sulong Mohammad (1984). *Perumahan Awam Kos Rendah di Terengganu: Isu, Masalah dan Penerimaan Masyarakat*. Bangi: Penerbit Universiti Kebangsaan Malaysia.
- Unit Perumahan, Pejabat Setiausaha Terengganu (2010). *Syarat Dasar Penswastaaan Projek Perumahan*. <http://perumahan.terengganu.gov.my/maxc2020/agensi/article.php?cid=7&aid=2451>.
- Zakiyah Jamaludin., Syed Ibrahim, Sharifah Sofiah Atiqah., & Afifah Abu Yazid (2004). *Rumah Kos Rendah: Masalah dan Penyelesaian*. Sintok: Penerbit Universiti Utara Malaysia.

*Hezrin*