

KESEJAHTERAAN KEDIAMAN GOLONGAN MISKIN BANDAR

KAJIAN PROGRAM PERUMAHAN RAKYAT (PPR)



KESEJAHTERAAN KEDIAMAN GOLONGAN MISKIN BANDAR

KAJIAN PROGRAM PERUMAHAN RAKYAT (PPR)

KHAZANAH
RESEARCH
INSTITUTE

©2023 Khazanah Research Institute Mac 2023

Kesejahteraan Kediaman Golongan Miskin Bandar: Kajian Program Perumahan Rakyat (PPR). – Kuala Lumpur, Malaysia: Khazanah Research Institute

Karya ini boleh didapati di bawah lesen Creative Commons Attribution 3.0 Unported license (CC BY3.0) <http://creativecommons.org/licenses/by/3.0/>. Berdasarkan lesen Creative Commons Attribution, anda bebas untuk menyalin, mengagihkan, menyiarkan, dan mengubah suai karya ini, termasuk untuk tujuan komersial, mengikut atribusi berikut:

Atribusi – Sila rujuk karya ini seperti yang berikut: Khazanah Research Institute. 2023. Kesejahteraan Kediaman Golongan Miskin Bandar: Kajian Program Perumahan Rakyat (PPR), Kuala Lumpur: Khazanah Research Institute. Lesen: Creative Commons Attribution CC BY 3.0.

Terjemahan – Jika anda menterjemahkan karya ini, sila tambahkan penafian berikut bersama atribusi: Terjemahan ini tidak disediakan oleh Khazanah Research Institute dan tidak boleh dianggap sebagai terjemahan rasmi oleh Khazanah Research Institute. Khazanah Research Institute tidak akan bertanggungjawab terhadap sebarang bahan atau kesilapan dalam terjemahan ini.

Diterbitkan pada Mac 2023. Diterbitkan oleh Khazanah Research Institute di Tingkat 25, Mercu UEM, Jalan Stesen Sentral 5, Kuala Lumpur Sentral 50470 Kuala Lumpur, Malaysia.
Tel No: +603 2034 0000; e-mel: enquiries@KRInstitute.org

Semua pertanyaan mengenai hak dan lesen hendaklah dialamatkan kepada Pejabat Pengerusi, Khazanah Research Institute sebagaimana alamat yang dinyatakan di atas.

Maklumat mengenai penerbitan Khazanah Research Institute dan produk digital boleh didapati di www.KRInstitute.org

Foto muka depan oleh Suraya Ismail.

Laporan ini disediakan oleh para penyelidik Khazanah Research Institute (KRI): Suraya Ismail, Rachel Gong, Gregory Ho, Puteri Marjan Megat Muzafar, Theebalakshmi Kunasekaran, Muhammad Nazhan Kamaruzuki dan Adam Manaf Mohamed Firouz.

Laporan ini diluluskan untuk penerbitan oleh Lembaga Pemegang Amanah KRI.

PENGHARGAAN

Kami ingin merakamkan ucapan terima kasih kepada pihak berikut atas sumbangan mereka dalam penghasilan laporan ini: Ketua Pengarah Jabatan Perumahan Negara (JPN) Datuk Jayaselan A/L K. Navaratnam; mantan Datuk Bandar Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) YBhg. Tan Sri Datuk Seri Mhd Amin Nordin bin Abdul Aziz; Datuk Bandar Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP) Dato' Ar. Yew Tung Seang; dan mantan Pengarah Eksekutif (Perancangan) DBKL, YBhg. Datuk Hj. Mohd Najib bin Haji Mohd.

Setinggi-tinggi penghargaan kami kepada ahli komuniti PPR: Persatuan Penduduk PPR Jalan Sungai, Persatuan Penduduk PPR Beringin, Persatuan Penduduk PPR Wahyu, Persatuan Penduduk PPR Salak Selatan dan Persatuan Penduduk PPR Kerinchi atas pandangan, sokongan dan layanan mereka semasa memulakan tinjauan dan sesi libat urus bersama komuniti. Kami juga ingin merakamkan penghargaan kepada pembanci kami—pelajar dari Universiti Sains Malaysia, Universiti Malaya dan UiTM Puncak Alam—yang memberi sumbangan besar dalam melaksanakan tinjauan di setiap PPR.

Penghargaan khusus buat pasukan di Institusi Penilaian Negara (INSPEN) terutamanya Sr Mashitoh Halim dan Norafifah Suboh serta Norulelin Huri, bekas kakitangan dari Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC) untuk kerja penyelidikan kolaboratif dalam Bab 5.

Kami ingin mengucapkan terima kasih kepada pengulas luar, Prof TPr Dr. Jamalunlaili Abdullah, Fakulti Seni Bina, Perancangan dan Ukur Bina, Universiti Teknologi MARA (UiTM); Penolong Profesor Dr Syafiee Shuid, Kulliyah Seni Bina dan Reka Bentuk Alam Sekitar, Universiti Islam Antarabangsa (UIA); dan Dr. Haniza Khalid, Pakar Ekonomi Pembangunan, Program Pembangunan Pertubuhan Bangsa-Bangsa Bersatu (UNDP, Malaysia) atas ulasan bernas mereka.

Setinggi-tinggi penghargaan kami kepada Profesor Emeritus Ezrin Arbi, Universiti Malaya (UM) dan Profesor Hyun Shin Byan (LSE, UK) atas maklum balas dan sokongan mereka yang konstruktif.

Kami juga ingin menyampaikan penghargaan kepada Profesor Madya Faizul Azli Mohd. Rahim, Fakulti Alam Bina UM; Dr. Rahmat Azam Mustafa, Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan dan Perancangan, Universiti Sains Malaysia (USM); dan Datuk Dr Anis Yusal Yusoff, bekas Felo Penyelidik Utama di Institusi Kajian Etnik, UKM atas bantuan semasa menjalankan kerja lapangan kajian ini. Ucapan terima kasih juga ditujukan kepada Rosli Haron, mantan Penolong Pegawai Perancangan Bandar dari Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Pulau Pinang atas bantuan beliau yang tidak ternilai.

Kami juga ingin mengucapkan terima kasih kepada rakan sekerja dan pelatih kami sama ada yang masih berkhidmat mahupun yang telah tamat perkhidmatan mereka di Khazanah Research Institute: Intan Nadia Jalil, Christopher Choong Weng Wai, Allen Ng, Hawati Abdul Hamid, Nur Fareza Mustapha, Jarud Romadan Khalidi, Tan Theng Theng, Tan Zhai Gen, Izzat Hassan Halim, Atika Salehan, Mohamad Azfar Mustafa, Yeoh En Ne, Lim Yok Teng, Farqani Mohd Noor, Elsa Athirah Asri, Nik Mohamed Rashid, Raisa Khadija Muthar, Mukhzani Muhamad, Nurul Fatihah Mohamad Ariffin, Muhammad Ariff Sharifuddin, Mohamad Hariz Mohamad Razin, Nur Aseken Md Ya'cob, Rueben Ananthan Santhana Das, Shazrain Fadzli Fadzlullah Shuhaimi, Timothy Chan Ying Jie dan Muhammad Nadzif Bin Ramlan atas bantuan berharga mereka.

Dalam penulisan laporan ini, kami telah mendapat manfaat yang besar daripada mereka yang disebutkan di atas. Walau bagaimanapun, sebarang kesalahan terletak sepenuhnya pada pengarang, sekiranya ada.

KANDUNGAN

SINGKATAN	viii
GLOSARI	x
RINGKASAN EKSEKUTIF	xii

PENGENALAN	
Pengenalan	2
Apakah “Saiz” Sektor Perumahan Sosial di Malaysia?	3
Membina Rangka Kerja Dasar yang Mampan	6
Apakah Objektif Kajian Ini?	7
Latar Belakang	7
Pernyataan Masalah	9
Struktur Laporan	10

BAB 1	
KEPERLUAN PERUMAHAN DAN PENAWARAN PERUMAHAN SOSIAL DI MALAYSIA	13
1.1 Apakah Perumahan Sosial?	13
1.1.1 Keperluan perumahan	15
1.1.2 Apakah piawaian perumahan yang boleh diterima?	16
1.1.3 Piawaian perumahan Malaysia	20
1.1.4 Piawaian kualiti yang baik untuk kesihatan awam dan kesejahteraan keluarga	21
1.2 Pembangunan Perumahan Awam dan Sosial di Malaysia	22
1.2.1 Pengenalan	22
1.2.2 Pelaksanaan Dasar Ekonomi Baharu (DEB)	23
1.2.3 Peralihan ekonomi Malaysia kepada perindustrian	24
1.2.4 Peningkatan corak migrasi luar bandar – bandar dan pambandaran	24
1.2.5 Keperluan perumahan di kawasan bandar/padat	26
1.2.6 Inisiatif/peruntukan perumahan	28
1.2.7 Cabaran yang dihadapi	33
1.2.8 Pembangunan Program Perumahan Rakyat (PPR)	34
1.3 Kesimpulan	36

BAB 2	
PENGENALAN KAJIAN KES: REKA BENTUK BANGUNAN DAN PROFIL PENDUDUK	38
2.1 Tujuan Tinjauan Kepuasan	38
2.2 Kajian Kes	39
2.3 Ciri-ciri Rumah Pangsa PPR	40
2.3.1 Kepadatan dan reka bentuk bangunan	40
2.3.2 Bagaimana kemudahan membentuk persekitaran kediaman	45
2.4 Profil Isi Rumah	51
2.4.1 Jenis Pegangan Kediaman	52
2.4.2 Taburan Umur Penduduk	54
2.4.3 Etnik Isi Rumah dan Kewarganegaraan	56
2.4.4 Perbandingan Pengalaman Perumahan Semasa dan Sebelumnya	57
2.4.5 Dinamik Isi Rumah dalam PPR	60
2.4.6 Pendapatan isi Rumah dan Pekerjaan	64
2.5 Perbincangan dan Kesimpulan	67

BAB 3	
KAJIAN KEPUASAN PENDUDUK PPR, DAN PERANAN PERSATUAN PENDUDUK DAN KERAJAAN	72
3.1 Penemuan Kepuasan Kediaman	73
3.1.1 Tahap kepuasan dan variasi antara PPR	73
3.1.2 Menjelaskan kepuasan kediaman: Apakah faktor yang penting dan mana satu yang lebih penting?	78
3.2 Persatuan Penduduk—Hubungan Sosial dan Organisasi	88
3.2.1 Persatuan Penduduk di PPR	88
3.2.2 Sesi libat urus komuniti	89
3.3 Peranan Pihak Berkuasa Tempatan	94
3.3.1 Mewujudkan persekitaran kehidupan yang positif di kompleks perumahan sosial	94
3.3.2 Penyelenggaraan PPR	95
3.4 Kesimpulan dan Implikasi Dasar	101

BAB 4	
ANALISIS SPATIAL: MEMASTIKAN EKOSISTEM YANG MENYOKONG ISI RUMAH	103
4.1 Tempat-tempat yang Dikunjungi Penduduk	103
4.1.1 Penggambaran ekosistem spatial penduduk	103
4.1.2 Jarak perjalanan	105
4.2 Penempatan Semula dan Kesannya	110
4.2.1 Pekerjaan: Adakah ketua isi rumah berjaya mengekalkan pekerjaan mereka?	112
4.2.2 Sekolah: Adakah kanak-kanak terpaksa berpindah sekolah?	121
4.3 Kepuasan Lokasi	128
4.3.1 Adakah penduduk PPR berpuas hati dengan lokasi mereka?	128
4.3.2 Menjelaskan kepuasan: Sejauh manakah jarak mempengaruhi kepuasan?	129
4.4 Kesimpulan dan Implikasi Dasar	131
BAB 5	
DASAR PERALIHAN DARI PERUMAHAN SOSIAL: GEJALA 'TIADA JALAN KELUAR'?	134
5.1 Pengenalan	134
5.2 Ringkasan Metrik Kemampuan	134
5.2.1 Gandaan Median sebagai indikator kemampuan untuk pasaran perumahan Malaysia	136
5.2.2 Ukuran kemampuan penyewa	137
5.3 Kaedah Sewa Mampu Tanggung—Asas untuk Penentuan Sewa	138
5.3.1 Penggunaan skala kesetaraan	139
5.3.2 Metrik untuk taraf hidup	140
5.3.3 Penggunaan kaedah “sewa mampu tanggung”: ambang keperluan asas	141
5.4 Adakah Terdapat Gejala ‘Tiada Jalan Keluar’ Bagi Warga PPR?	143
5.4.1 Penyewaan alternatif di pasaran perumahan swasta	146
5.4.2 Transaksi jual-beli unit kediaman di sekitar kawasan PPR	147
5.4.3 Penyewa PPR lebih memilih untuk tinggal di perumahan sosial	150
5.4.4 Perbincangan	152

BAB 6	
PENEMUAN UTAMA DAN CADANGAN DASAR	154
6.1 Sumbangan Kepada Objektif Sosioekonomi Dengan Membina Rangka Dasar Yang Mampan	154
6.2 Menetapkan Objektif Untuk Dasar Perumahan Sosial	156
6.2.1 Pengurusan isi rumah PPR	157
6.2.2 Pengurusan unit perumahan PPR	160
6.2.3 Pengurusan stok perumahan swasta	165
LAMPIRAN	167
RUJUKAN	203
RENCANA	
Rencana 1.1: Transformasi bangunan	19
Rencana 3.1: Aspirasi penduduk PPR	77
Rencana 3.2: Kepuasan Kediaman—latar belakang teori	79
Rencana 3.3: Amalan terbaik persatuan komuniti (PPR Wahyu dan Jalan Sungai)	92
Rencana 3.4: Memastikan stok perumahan sosial diselenggara dengan baik	98
Rencana 4.1: Antara pusat membeli belah dan taman—ke manakah penduduk PPR pergi untuk rekreasi?	109

SINGKATAN

AGM	: <i>Annual General Meeting</i> (Mesyuarat Agung Tahunan)
API	: <i>Application Program Interface</i>
b	: bilion
B40	: <i>Bottom 40%</i> (kumpulan terendah 40%)
BCS	: <i>Building Condition Survey</i> (Tinjauan Keadaan Bangunan)
BKJ	: Bina-kemudian-jual
BNM	: Bank Negara Malaysia
BSN	: Bank Simpanan Nasional
CAGR	: <i>Compounded annual growth rate</i> (Kadar pertumbuhan tahunan kompaun)
CIDB	: <i>Construction Industry Development Board</i> (Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia)
CIS	: <i>Construction Industry Standard</i> (Standard Industri Pembinaan)
CSR	: <i>Corporate Social Responsibility</i> (Tanggungjawab Sosial Korporat)
DEB	: Dasar Ekonomi Baru
DBKL	: Dewan Bandaraya Kuala Lumpur
DOS	: <i>Department of Statistics, Malaysia</i> (Jabatan Perangkaan Malaysia)
DRN	: Dasar Perumahan Negara
FELCRA	: <i>Federal Land Consolidation and Rehabilitation Authority</i> (Lembaga Penyatuan dan Pemulihan Tanah)
FELDA	: <i>Federal Land Development Authority</i> (Lembaga Kemajuan Tanah Persekutuan)
GFA	: <i>Gross floor area</i> (Ruang lantai kasar)
GOE	: <i>Gross operational expenditure</i> (Perbelanjaan Operasi Kasar)
HCB	: <i>Housing Cost Burden</i> (Bebanan Kos Perumahan)
HDB	: <i>Housing Development Board</i>
IBS	: <i>Industrialised Building System</i>
INSPEN	: Institut Penilaian Negara
JKM	: Jabatan Kebajikan Masyarakat
JMB	: <i>Joint Management Body</i> (Badan Pengurusan Bersama)
JPN	: Jabatan Perumahan Negara
JPPH	: Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta
j	: juta
k	: ribu
KDNK	: Keluaran dalam negara kasar
KL	: Kuala Lumpur
km	: kilometer
kps	: kaki persegi
KPKT	: Kementerian Pembangunan Kerajaan Tempatan
KRI	: Khazanah Research Institute
KWSP	: Kumpulan Wang Simpanan Pekerja
LCC	: <i>Life-Cycle Costing</i> (Kos Kitaran Hayat)
M40	: <i>Middle 40%</i> (kumpulan pertengahan 40%)
MBPP	: Majlis Bandaraya Pulau Pinang
MM	: <i>Median Multiple</i> (Gandaan Median)

SINGKATAN

MTEN	: Majlis Tindakan Ekonomi Negara
NAPIC	: <i>National Property Information Centre</i> (Pusat Maklumat Harta Tanah Negara)
NGO	: <i>Non-governmental organization</i> (badan bukan kerajaan)
OECD	: <i>Organisation for Economic Co-operation and Development</i> (Organisasi Kerjasama dan Pembangunan Ekonomi)
PAKR	: Perumahan Awam Kos Rendah
PBB	: Piawaian Perumahan Berkualiti
PBR	: Program Bantuan Rumah
PBRB	: Program Perumahan Rakyat Bersepadu
PBT	: Pihak berkuasa tempatan
PERKESO	: Pertubuhan Keselamatan Sosial
PGK	: Pendapatan Garis Kemiskinan
PKEN	: Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri
PKP	: Perintah Kawalan Pergerakan
PKPKR	: Program Khas Perumahan Kos Rendah
PPA	: Projek Perumahan Awam
PPA1M	: Perumahan Penjawat Awam 1 Malaysia
PPR	: Program Perumahan Rakyat
PPRM	: Program Perumahan Rakyat Dimiliki Dasar Baru
PPRS	: Program Perumahan Rakyat Disewa Dasar Baru
PR1MA	: Perumahan Rakyat 1 Malaysia
RI	: <i>Residual Income</i> (Baki Pendapatan)
RKR	: Rumah kos rendah
RM	: Ringgit Malaysia
RMK	: Rancangan Malaysia
RMR1M	: Rumah Mesra Rakyat 1 Malaysia
ROS	: <i>Registrar of Societies</i> (Pendaftar Pertubuhan)
RTI	: <i>Rent-to-income</i> (Sewa kepada pendapatan)
RTO	: <i>Rent-to-own</i> (sewa untuk beli)
RUMAWIP	: Rumah Wilayah Persekutuan
SPNB	: Syarikat Perumahan Negara Berhad
UK	: United Kingdom

GLOSARI

- Baucar perumahan : Baucar perumahan adalah bentuk subsidi perumahan yang biasanya diberikan kepada isi rumah berpendapatan rendah untuk membantu membayar kos sewa di pasaran perumahan swasta.
- Ekuiti rumah : Jumlah nilai anggaran ditolak dengan jumlah nilai pokok yang terhutang ke atas semua cagaran pada sesuatu harta tertentu.
Sumber: Krivo dan Kaufman (2004)
- Gandaan median
(*Median multiple*) : Suatu indikator kemampuan memiliki rumah, di mana pasaran dengan harga rumah median tiga kali ganda atau kurang daripada median pendapatan tahunan kasar isi rumah dianggap mampu milik.
Sumber: Suraya Ismail et al. (2019)
- Kadar pertumbuhan tahunan kompaun (CAGR) : Kadar pertumbuhan tahunan yang memberikan kadar pertumbuhan malar sepanjang tempoh tertentu. Formulanya ialah:

$$CAGR = [(Nilai\ penghujung / Nilai\ permulaan)^{(1 / Bilangan\ tempoh\ masa)} - 1] \times 100.$$
- Kemudahan : Kemudahan (*amenities*) merupakan barangan dan perkhidmatan tertakluk kepada tapak atau kawasan tertentu yang menjadikan sesetengah lokasi menarik untuk didiami dan bekerja. Sebaliknya, kekurangan kemudahan menjadikan tempat tersebut menjadi kurang diingini. Contoh kemudahan termasuk kemudahan dan perkhidmatan awam (contohnya sekolah dan pusat pendidikan), kemudahan kegunaan persendirian (contohnya restoran), pengangkutan (contohnya stesen kereta api dan bas) dan komunikasi serta institusi kebudayaan (contohnya muzium).
Sumber: Mulligan dan Carruthers (2011)
- Keperluan efektif : Keinginan pengguna untuk memperoleh sesuatu barangan atau perkhidmatan, disokong dengan keupayaan mereka untuk membayarnya.
Sumber: Collin (2003)
- Kompleks perumahan : Satu unit kediaman tunggal atau ruang kediaman dalam struktur yang lebih besar yang dianggap sebagai kawasan tinggal yang berasingan. Dalam PPR, satu unit boleh diduduki oleh sebuah isi rumah tunggal atau oleh sekelompok individu yang tidak berkaitan.
- Kos Kitaran Hayat
(*Life-Cycle Costing, LCC*) : Pengiraan anggaran kos yang diperlukan untuk sesebuah bangunan sepanjang kitaran hayatnya, daripada pembinaan hingga perobohan.
- Kos penyelenggaraan : Kos untuk mengekalkan bangunan dalam keadaan yang baik, memperbaiki kerosakan dan mencegah kerosakan yang mungkin berlaku.
- Nisbah sewa kepada pendapatan
(*rent-to-income ratio, RTI*) : Suatu indikator kemampuan menyewa di pasaran bebas. Ia adalah dikira mampu dibayar jikalau kadar sewa mencecah sehingga 25% daripada pendapatan kasar isi rumah mereka.
Sumber: Suraya Ismail et al. (2019)

GLOSARI

- Pegangan perumahan : Perjanjian kewangan di mana sesuatu isi rumah tertentu menduduki seluruh atau sebahagian daripada unit rumah. Jenis-jenis pegangan perumahan yang biasa termasuk pemilikan dan penyewaan seluruh atau sebahagian unit perumahan.
Sumber: OECD (2006)
- Pendapatan garis kemiskinan (PGK) : Pendapatan minimum yang diperlukan oleh isi rumah untuk memenuhi keperluan asas makanan dan bukan makanan bagi setiap ahlinya. PGK makanan ialah jumlah pendapatan yang diperlukan untuk memenuhi keperluan pemakanan harian isi rumah seperti yang ditentukan oleh Kementerian Kesihatan. PGK bukan makanan ialah jumlah pendapatan yang diperlukan untuk memenuhi keperluan minimum bagi perkara seperti pakaian, perumahan, pengangkutan dan keperluan bukan makanan lain mengikut jantina dan umur seseorang dan berdasarkan corak perbelanjaan isi rumah berpendapatan rendah.
Sumber: DOS (2020b)
- Ruang lantai kasar (*gross floor area*, GFA) : "Ruang lantai" bermaksud jumlah keseluruhan ruang lantai dalam sebuah bangunan, yang diukur di antara sisi luar dinding atau, dalam kes tembok separa, di antara pusat tembok tersebut.
Sumber: Malaysia (2006)
- Skala kesetaraan (*equivalence scale*) : Suatu pengukuran kos sara hidup isi bagi sesebuah isi rumah yang mempunyai saiz dan komposisi demografi tertentu, berbanding dengan kos hidup sebuah isi rumah rujukan (biasanya seorang dewasa tunggal), apabila kedua-dua isi rumah mencapai tahap utiliti atau tahap taraf hidup yang sama.
Sumber: Lewbel dan Pendakur (2008)
- Unit rumah : Sekumpulan unit perumahan yang terletak di atas tanah atau dalam bangunan yang sama. Sebuah kompleks perumahan boleh menjadi satu bangunan atau beberapa bangunan yang berkongsi kemudahan seperti tempat letak kereta, dewan awam, ruang solat dan taman permainan.
- Perumahan sosial : Bergantung kepada sesebuah negara itu, secara umumnya perumahan sosial direka untuk memenuhi keperluan isi rumah yang tidak mampu harga pasaran untuk perumahan yang memiliki standard yang boleh diterima sama ada untuk penyewaan atau pemilikan.
Sumber: Oxley (2004), Angel (2000), UN-Habitat (2009)
- Tinjauan kepuasan pengguna : Satu tinjauan yang mengukur tahap kepuasan pengguna. Maklum balas yang diperoleh boleh digunakan untuk mengukur prestasi bangunan dan mengenal pasti aspek untuk penambahbaikan.

RINGKASAN EKSEKUTIF

Penyediaan perumahan awam oleh kerajaan ialah satu cara untuk menyediakan tempat tinggal kepada penduduk setinggan yang semakin ramai berikutan migrasi luar bandar ke bandar yang bermula sejak tahun 1970-an. Penempatan setinggan merupakan lumrah proses pembandaran dan merupakan kesan sampingan penghijrahan penduduk ke kawasan bandar untuk mencari pekerjaan. Diandaikan setelah mempunyai kewangan yang mencukupi, penduduk setinggan akan berpindah mendiami rumah yang lebih elok, formal serta tidak lagi bersifat sementara. Oleh itu, penempatan setinggan atau tidak formal dianggap sebagai ‘perumahan murah’ untuk golongan miskin bertapak serta berkecimpung di dalam ekonomi bandar.

Program perumahan awam ini telah dilanjutkan sebagai perumahan sosial iaitu Program Perumahan Rakyat (PPR), dan ia kekal disasarkan kepada isi rumah miskin dan yang memerlukan. Bilangan isi rumah di bawah paras kemiskinan di 5 kompleks perumahan PPR yang dikaji adalah melebihi 60% (yang berpendapatan kurang daripada Pendapatan Garis Kemiskinan (PGK) sebanyak RM2,208) dengan lebih daripada 21% dianggap sebagai ‘miskin tegar’ (berpendapatan kurang daripada PGK makanan sebanyak RM1,038). Peratusan kemiskinan adalah lebih tinggi bagi ketua isi rumah dalam kategori pekerja sambilan (80.6%), pesara (72.1%), suri rumah (70.5%) dan mereka yang menganggur/tidak bekerja (70.6%). Sejumlah 35% daripada ketua isi rumah dikategorikan sebagai bekerja sendiri atau pekerja sambilan, dan 13% terdiri daripada mereka yang mempunyai pendidikan tinggi. Kebanyakan tempat kerja penduduk adalah berdekatan dengan rumah mereka, terutamanya mereka yang bekerja sendiri. Walaupun majoriti penduduk adalah penyewa, namun terdapat juga pemilik yang mendiami unit (lebih daripada 20% di Kuala Lumpur) sementara kesemua penduduk di PPR Jalan Sungai, Pulau Pinang menyewa. Majoriti ketua isi rumah adalah dalam kumpulan umur yang lebih tua, dengan umur median sekitar 52 – 54 tahun.

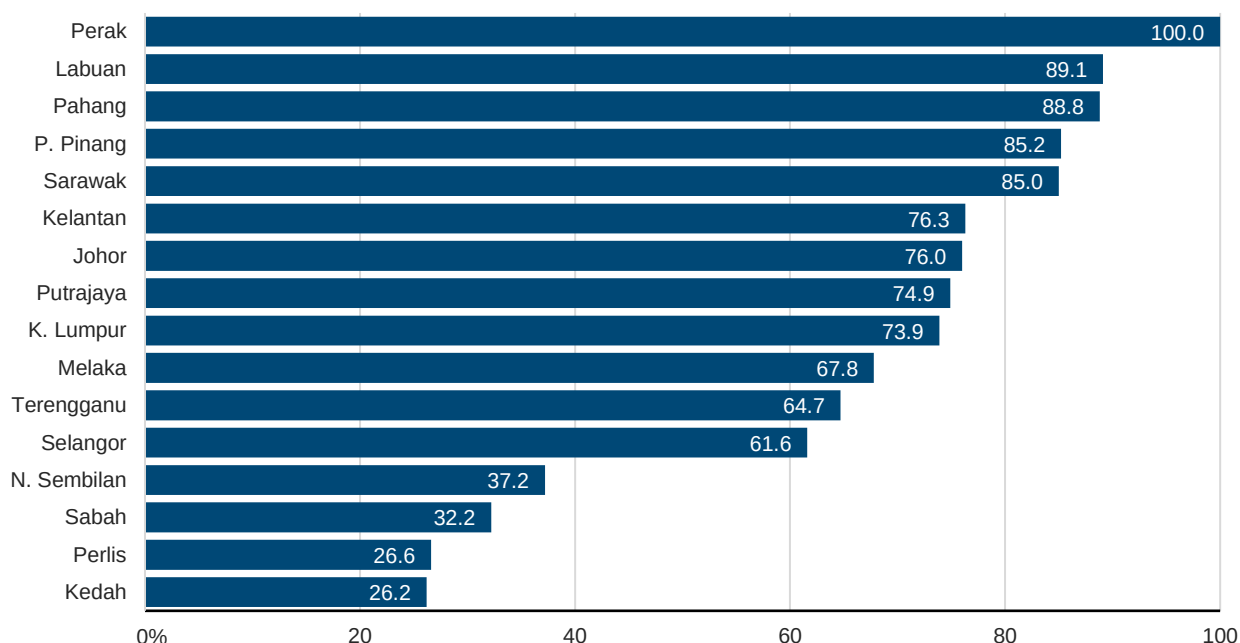
Meskipun penyediaan perumahan sosial PPR oleh kerajaan dianggap sebagai penyelesaian untuk menempatkan golongan miskin dengan keadaan hidup yang lebih baik berbanding penempatan setinggan, tanpa kita sedari inisiatif ini telah menimbulkan masalah baharu iaitu ‘perumahan usang serta tidak berkualiti untuk golongan miskin’ terutama di bangunan berstrata. Semua kompleks perumahan berada dalam kualiti yang tidak baik kerana pembiayaan yang tidak mencukupi untuk kerja-kerja penyelenggaraan dan pembaikan. Kebanyakan bangunan tidak menyediakan perkhidmatan penyelenggaraan berjadual untuk mengelakkan kerosakan bangunan yang berlarutan. Reka bentuk asal bangunan yang kurang baik serta pembinaan berkualiti rendah telah mengakibatkan keusangan bangunan. Keadaan ini lebih serius dalam kompleks yang berkepadatan tinggi. Faktor-faktor ini menimbulkan kesan negatif kepada kesejahteraan penduduk serta meningkatkan kos penyelenggaraan kepada mereka yang memiliki rumah tersebut.

Isu kemampuan di sektor sosial adalah permasalahan kemiskinan—bukan perumahan. Sektor sosial memberi keutamaan untuk menempatkan penduduk miskin dan golongan rentan di bawah selenggaraan kerajaan. Jika golongan miskin tidak mempunyai tempat tinggal yang mencukupi, masalah lain pula yang akan timbul seperti kegelandangan dan kehidupan yang daif. Oleh itu, pembasmian kemiskinan memerlukan dasar kerajaan yang menyeluruh seperti bantuan pendapatan dan pelbagai program bantuan kebajikan yang lain selain daripada subsidi perumahan sahaja.

Sebilangan besar isi rumah (dan bukan hanya golongan miskin) akan memerlukan perumahan sosial jika kemampuan pemilikan pasaran perumahan diabaikan tanpa pengawasan. Kerajaan negeri umumnya menentukan kriteria 'berasaskan keperluan' untuk menganggar jumlah bantuan yang diperlukan untuk menempatkan golongan miskin dan rentan. Memandangkan akses kepada pasaran perumahan (sewa atau beli) selalunya ditentukan oleh kemampuan isi rumah, kerajaan negeri juga mesti memantau tahap harga perumahan mampu milik atau pun mampu sewa mengikut lokaliti. Ini kerana ketetapan harga yang tinggi serta tidak mampu dibeli mahupun disewa di pasaran bebas boleh meningkatkan bilangan isi rumah yang 'terjerumus' ke dalam sektor sosial.

Terdapat beberapa contoh kegagalan pasaran bebas dalam penyediaan perumahan di Malaysia. Rajah di bawah menunjukkan tahap bantuan kerajaan mengikut negeri dan wilayah persekutuan di Malaysia pada tahun 2021. Bantuan ini meliputi kedua-dua skim perumahan sosial (PPR) dan perumahan mampu milik oleh kerajaan negeri. Bantuan kerajaan lazimnya diberikan apabila harga rumah oleh sektor swasta di pasaran gagal untuk memenuhi keperluan golongan yang kurang berkemampuan. Walau bagaimanapun, apabila bantuan kerajaan diperlukan untuk lebih daripada separuh bilangan populasi atau pun merangkumi hampir keseluruhan penduduk, ia menunjukkan kegagalan penyediaan perumahan yang dipacu oleh pasaran.

Peratusan isi rumah yang memenuhi kriteria kelayakan pendapatan untuk program sosial dan perumahan mampu milik negeri, 2021



Nota: Untuk anggaran ini, kriteria pendapatan yang layak untuk program rumah mampu milik (RMM) di Kelantan telah disamak ke bawah sebanyak RM500 untuk memadankan jalur pendapatan yang dilaporkan dalam Tinjauan Pendapatan Isi Rumah 2019 (HIS) DOS.

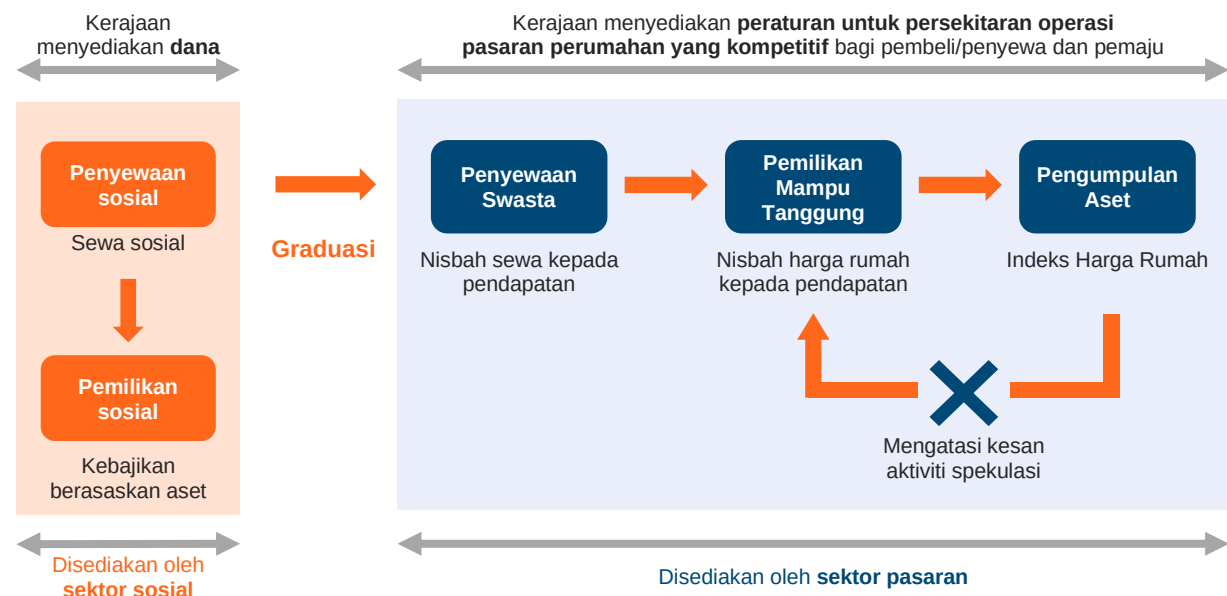
Sumber: Pengumpulan data dari laman web kerajaan negeri, DOS (2020) dan pengiraan KRI

Sistem perumahan sosial yang komprehensif hendaklah bermula dengan pernyataan objektif dan matlamat. Penanda aras antarabangsa untuk dasar perumahan sosial umumnya menyokong prinsip-prinsip berikut:

1. Kesejahteraan kehidupan bagi golongan yang berkeperluan, lebih lagi dengan kos sara hidup yang semakin tinggi
2. Rumah transit untuk golongan kurang berkemampuan
3. Mampu tanggung dan berintegrasi dengan masyarakat umum (berbanding dengan pengasingan golongan miskin) dengan kompleks perumahan yang diselenggara dengan baik
4. Kestabilan penyewaan untuk:
 - a) Menampung kesejahteraan isi rumah;
 - b) Memperolehi pendidikan dan pekerjaan yang wajar; dan
 - c) Memudahkan peralihan daripada perumahan sosial kepada rumah mampu tanggung (milik atau sewa) di pasaran bebas.

Perumahan sosial mesti dilihat sebagai tanggungjawab pengurusan dalam objektif pemulihan kebajikan ‘social improvements’ oleh kerajaan (iaitu pengurusan kesejahteraan isi rumah dan kualiti stok kediaman); dan bukan penyelesaian ‘pembinaan’ iaitu berdasarkan bilangan unit rumah yang dibina sahaja. Selaras dengan Dasar Perumahan Negara 2.0 (2018 – 2025) (DRN 2.0), rangka kerja dasar yang mampan membolehkan isi rumah miskin beralih daripada penyewaan sosial kepada menyewa di pasaran bebas dan akhirnya memiliki rumah sendiri. Mengikut rangka kerja ini, perumahan sosial diklasifikasikan sebagai perumahan transit dengan laluan formal dan jelas bagi isi rumah yang berkemampuan untuk ‘graduasi’ ke dalam sektor pasaran.

Peranan kerajaan yang berbeza untuk sektor sosial dan pasaran



Sumber: Diadaptasi daripada Suraya Ismail et al. (2019)

Dasar perumahan tidak boleh hanya tertumpu untuk mengurus kediaman golongan miskin tanpa mengambil kira transaksi perumahan di pasaran bebas. Penemuan kajian menunjukkan terdapat fenomena '*universal housing queue*' yang menyukarkan golongan miskin untuk menduduki perumahan yang baik, manakala mereka yang berada di julat terdekat dengan golongan miskin akan kekal dengan perumahan berkualiti rendah di pasaran bebas. Kajian ini juga menunjukkan pilihan kediaman yang sangat terhad bagi isi rumah untuk beralih dari sektor sosial (PPR) kepada pasaran bebas.

Dasar pengurusan perumahan sosial boleh dilaksanakan melalui 3 teras dasar seperti tertera di bawah:

1. **Pengurusan isi rumah PPR:** untuk mewujudkan senarai daftar isi rumah berdasarkan keperluan perumahan dengan kriteria kelayakan yang melangkaui tahap pendapatan seperti saiz isi rumah, kurang upaya usia tua dan kecacatan fizikal.
2. **Pengurusan unit perumahan PPR:** untuk mewujudkan senarai daftar perumahan bagi unit perumahan sosial yang dibekalkan oleh kedua-dua sektor awam dan swasta.
3. **Pengurusan unit perumahan sektor swasta:** untuk mengelakkan isi rumah yang beralih/ 'graduasi' dari perumahan sosial daripada tinggal dalam keadaan perumahan yang lebih memudaratkan di pasaran bebas.

Teras Dasar 1: Pengurusan Isi Rumah PPR

1.1. Siapa yang layak?—Untuk memperkenalkan pendekatan kelayakan keperluan asas berperingkat

Salah satu kriteria kelayakan perumahan sosial ialah pendapatan kasar isi rumah mestilah kurang daripada RM3,000. Kriteria ini secara automatik akan merangkumi 20 – 25% isi rumah di Malaysia. Hawati Abdul Hamid, Ho, dan Suraya Ismail (2019) mencadangkan bahawa penggunaan pendapatan kasar adalah tidak tepat dalam mengesan keperluan asas isi rumah. Sebagai contoh, penambahan hanya satu kriteria lain seperti saiz isi rumah akan membetulkan ralat layak atau tidak sehingga 20%. Oleh itu, kriteria kelayakan keperluan asas berperingkat perlu diperkenalkan untuk tujuan penapisan yang lebih baik.

Penyediaan satu senarai pendaftaran isi rumah akan dapat memudahkan pengurusan isi rumah PPR; terutamanya untuk memastikan perumahan dapat disasarkan untuk golongan yang memerlukan sahaja. Pangkalan data hendaklah mengandungi profil demografi dan ekonomi isi rumah PPR contohnya, pendapatan isi rumah, saiz dan jika wujudnya ketidakupayaan fizikal. Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) boleh menggunakan pendekatan keperluan asas sebagai salah satu kriteria bagi penentuan kelayakan ke dalam senarai daftar dan nisbah Sewa kepada Pendapatan (*Rent-To-Income*, RTI) yang tidak melebihi 20 – 25% sebagai penunjuk bagi tujuan penamatan penyewaan perumahan sosial. Setiap negeri boleh mewujudkan pangkalan data mereka dengan menetapkan kriteria pemilihan (pendekatan keperluan asas, RTI) khusus untuk kos sara hidup bandar dan keadaan pasaran sewa.

Cadangan dasar:

1. Untuk mewujudkan satu senarai daftar isi rumah mengikut keperluan perumahan untuk golongan miskin bandar; dengan bantuan daripada E-Kasih atau pangkalan data yang sedia ada di mana senarai golongan miskin/miskin bandar mungkin serupa atau bertindan antara satu sama lain.
2. Untuk menggantikan kriteria kelayakan pendapatan standard/seragam RM3,000 dengan mengambil kira pendekatan kepelbagaian keperluan asas bagi memilih isi rumah yang layak untuk program perumahan sosial.
3. Untuk menginstitusikan pengemaskinian maklumat secara berkala berkaitan profil demografi dan ekonomi penduduk PPR, kos sara hidup dan kadar sewa pasaran mengikut kawasan tempatan bagi pengurusan isi rumah yang cekap dalam sektor sosial.

1.2. Siapa yang perlu keluar?—Isi rumah yang berada di atas ambang keperluan asas harus berpindah ke skim perumahan swasta

Isi rumah yang telah melepasi kriteria RTI yang lebih rendah daripada 20 – 25% menunjukkan keupayaan untuk berpindah ke pasaran perumahan pasaran bebas. Penempatan semula di pasaran bebas perlu menghormati ekosistem spatial yang baik untuk isi rumah. Kajian menunjukkan kebanyakan penduduk berpuas hati dengan lokasi kompleks PPR sedia ada kerana kompleks tersebut terletak di lokasi tumpuan dengan akses yang baik kepada kemudahan awam utama. Sekiranya terdapat kekurangan bekalan unit sewa mampu tanggung di sekitar kawasan PPR sedia ada, kerajaan dicadangkan agar menyediakan baucar perumahan atau bantuan pendapatan sebagai langkah sementara.

Cadangan dasar:

1. Untuk mewujudkan strategi penamatan penyewaan dengan membantu isi rumah dalam mencari rumah mampu tanggung—termasuklah mewujudkan sistem elaun perumahan bagi menyediakan lebih banyak pilihan.
2. Untuk menggalakkan penyediaan perumahan berintegrasi (berbanding dengan pengasingan isi rumah miskin) dan memberi insentif kepada penyediaan rumah sewa mampu tanggung di pasaran swasta.
3. Untuk menggunakan Akta Sewaan Kediaman sebagai perlindungan terhadap kemungkinan 'kenaikan sewa' oleh sektor swasta akibat pengenalan baucar perumahan kerajaan.

1.3. Untuk menamatkan pemilikan perumahan sosial terutamanya bagi bangunan berkepadatan tinggi, berstrata dan memaklumkan kepada penduduk berkenaan kos penyelenggaraan yang tinggi

Penjualan stok sewaan perumahan awam kepada penyewa sedia ada untuk pemilikan boleh mewujudkan golongan 'pemilik rumah miskin'—mereka yang memiliki kediaman tetapi tidak mempunyai sumber kewangan mencukupi bagi penyelenggaraan kompleks bangunan perumahan tersebut. Keadaan ini berkemungkinan menghasilkan ekuiti negatif kepada pemilik. Tambahan pula, penjualan unit sedia ada mengurangkan ketersediaan untuk penyediaan unit baru pada masa hadapan. Keadaan ini adalah lebih kritikal di kawasan yang mempunyai kadar pembandaran yang tinggi kerana terdapat keperluan yang sentiasa meningkat bagi perumahan sosial.

Kadar sewa bagi perumahan sosial lazimnya ditentukan bagi mendapat pulangan untuk kos penyelenggaraan dan baik pulih. Mengikut prinsip Kos Kitaran Hayat (*Life-Cycle Costing*, LCC), terdapat alasan yang kukuh dari aspek ekonomi untuk kerajaan melabur dalam bangunan yang lebih berkualiti bagi meminimumkan kos penyelenggaraan. Bangunan berkualiti rendah biasanya meningkatkan kos penyelenggaraan. Kos ini akan dipindahkan kepada a) isi rumah—dengan mengenakan kadar sewa yang lebih tinggi, atau b) kerajaan—melalui subsidi yang lebih tinggi. Dengan mengambil kira keadaan bangunan semasa, penemuan kajian ini juga mendapati bahawa sebahagian besar isi rumah PPR mungkin mempunyai kemampuan membayar kadar sewa yang lebih tinggi daripada kadar yang sedia ada iaitu RM124.

Cadangan dasar:

1. Kerajaan harus memberikan maklumat yang mencukupi kepada bakal pembeli perumahan sosial mengenai kos jangkaan penyelenggaraan dan pembaikan untuk unit dan kompleks. Hal ini boleh dilakukan dengan input teknikal daripada pengurus fasiliti yang profesional dan melaksanakan Tinjauan Keadaan Bangunan (*Building Condition Survey*, BCS).
2. Penyewa sedia ada mesti dimaklumkan tentang peningkatan kos penyelenggaraan bergantung kepada ketinggian bangunan.
3. Menaikkan kadar sewa PPR supaya setara dengan kos penyelenggaraan bangunan, dengan syarat bangunan asalnya dibina untuk mengoptimumkan kos penyelenggaraan dan baik pulih bangunan.

Teras Dasar 2: Pengurusan Unit Rumah PPR

2.1. Cadangan dasar untuk PPR sedia ada

2.1.1. Untuk membaik pulih unit PPR sedia ada dan beralih kepada kepelbagaian luas Ruang Lantai Kasar (GFA) berbeza; dengan mengambil kira keperluan warga emas dan individu yang mempunyai kecacatan/ketidakupayaan fizikal

Piawaian perumahan di Malaysia selalunya tertumpu pada spesifikasi bangunan dan pembinaan untuk kediaman baharu. Ia tidak menyediakan rangka kerja atau garis panduan untuk menaik taraf kualiti stok perumahan sedia ada, dan tidak mendefinisikan tahap kepenghunian yang sesuai bagi mengelakkan berlaku kesesakan ruang.

Sebagai contoh, di UK, terdapat piawaian yang jelas mengenai keluasan lantai minimum dan tahap kepenghunian mengikut bilangan bilik tidur. Manakala, Singapura pula menawarkan beberapa skim perumahan awam (dengan kepelbagaian luas GFA) yang disasarkan pada saiz isi rumah yang berbeza. Oleh itu, kita perlu sedar bahawa amalan semasa pendekatan 'GFA: satu saiz untuk semua' bakal menimbulkan masalah penggunaan ruang yang tidak cekap untuk saiz isi rumah yang berbeza.

Penemuan kajian ini menunjukkan bahawa saiz isi rumah adalah antara 3 hingga 6 orang. Tambahan pula, usia ketua isi rumah juga sudah lanjut, dengan umur median mereka sekitar 52 hingga 54 tahun. Selain itu, 1 dalam 10 isi rumah mempunyai sekurang-kurangnya satu ahli yang mempunyai kecacatan fizikal.

Cadangan dasar untuk pengubahsuaian:

1. Meningkatkan GFA bagi unit PPR mengikut piawaian perumahan yang berkualiti.
2. Memperkenalkan kepelbagaian GFA untuk menampung saiz isi rumah yang berbeza, mengikut model HDB Singapura.
3. Mengambil kira keperluan warga emas dan ketidakupayaan fizikal dalam reka bentuk unit dan kompleks.
4. Memasukkan proses penyertaan tinjauan kepuasan pengguna dan penilaian teknikal untuk pengubahsuaian bagi memenuhi keperluan isi rumah dengan kos penyelenggaraan yang berpatutan.
5. Mereka bentuk ruang awam dan kemudahan awam yang lebih baik.

2.1.2. Untuk merobohkan bangunan PPR jika kos penyelenggaraan dan/atau naik taraf terlalu mahal

Kompleks PPR bertingkat tinggi memerlukan amalan penyelenggaraan yang baik untuk mengekalkan nilai sepanjang tempoh hayat bangunan. Teknik perancangan pembinaan strategik diperlukan bagi memastikan anggaran kos penyelenggaraan yang mencukupi disediakan sepanjang tempoh hayat bangunan. Hal ini boleh dicapai melalui pelaksanaan pengiraan Kos Kitaran Hayat (LCC) dalam pembangunan dan baik pulih projek PPR.

Beberapa kompleks PPR mempunyai kepadatan penduduk yang tinggi. Kepadatan tinggi berserta amalan penyelenggaraan yang tidak bermutu akan mempercepat kemerosotan kompleks PPR menjadi kawasan setinggan bandar. Pada mutakhir ini, pandemik Covid-19 menunjukkan peningkatan risiko kepada kesihatan awam terutamanya di kompleks perumahan yang sangat padat dan unit rumah yang sesak.

Stok perumahan sosial sedia ada juga dicadangkan agar diaudit untuk mengenal pasti tindakan selanjutnya, sama ada antara pilihan terbaik termasuklah perobohan/pembangunan semula bangunan tersebut.

Cadangan dasar untuk penyelenggaraan atau pembinaan semula:

1. Melaksanakan pengauditan bangunan bagi semua stok perumahan sosial sedia ada.
2. Menyediakan parameter LCC; pertimbangan penyelenggaraan dan pemulihan bangunan.
3. Melakukan Tinjauan Keadaan Bangunan (BCS) untuk pemantauan fungsi bangunan yang cekap.

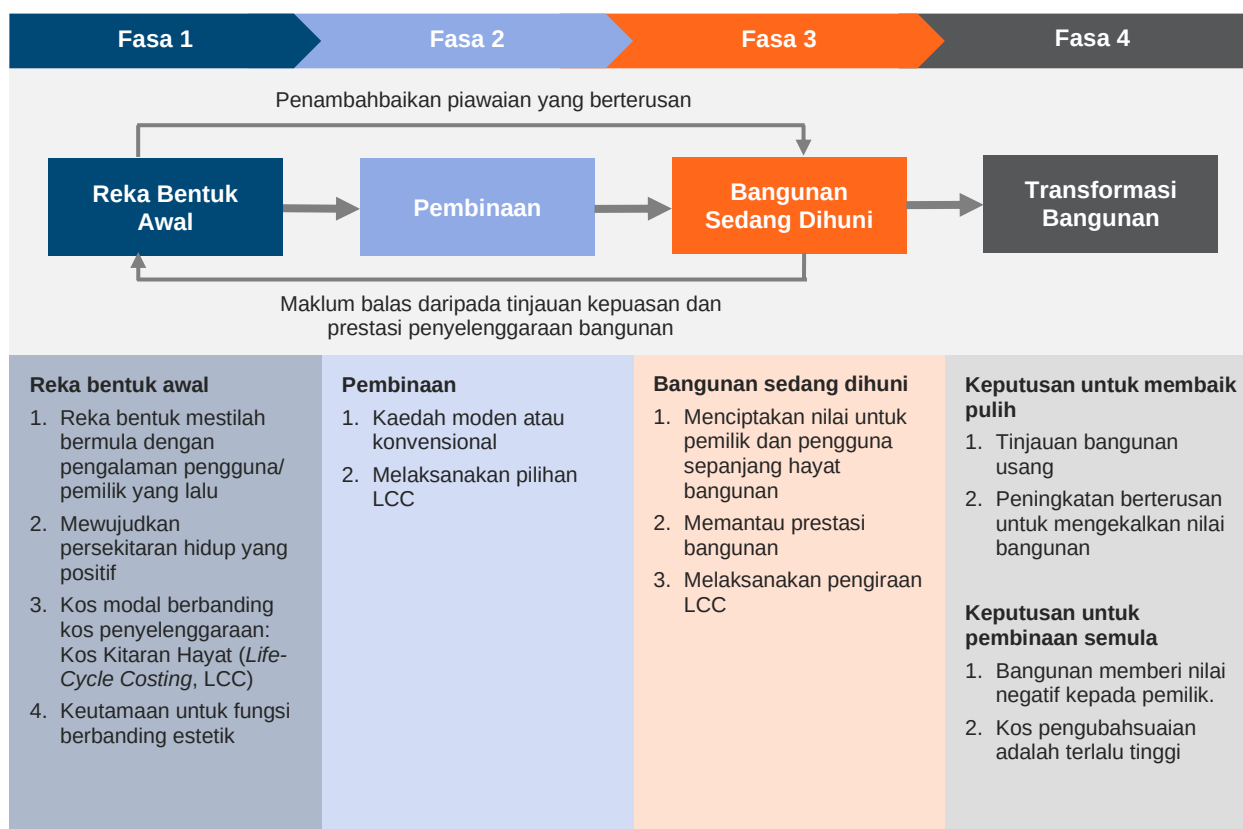
2.2. Cadangan dasar untuk PPR baharu (stok baharu)

2.2.1. Untuk menjajarkan piawaian perumahan sosial (PPR) dengan perumahan mampu milik, tetapi dengan Ruang Lantai Kasar (GFA) yang pelbagai untuk perumahan sosial.

Piawaian minimum untuk semua perumahan di Malaysia seharusnya tidak ada perbezaan, tidak kira sama ada ia disediakan untuk sektor sosial atau pasaran bebas. Piawaian sejagat yang disediakan merupakan salah satu punca kejayaan sistem perumahan sosial di kebanyakan negara maju. Perangkaan pelbagai piawaian GFA untuk sektor sosial adalah mustahak bagi mengelakkan berlaku masalah kesesakan atau penggunaan ruang yang tidak optimum.

Seterusnya, penerapan kaedah penambahbaikan piawaian perumahan secara berterusan dalam rangka kerja pembangunan semula bangunan juga dicadangkan dalam kajian ini. Kaedah ini meliputi 4 fasa: **Reka Bentuk Awal**, **Pembinaan**, **Bangunan Sedang Dihuni** dan **Transformasi Bangunan**.

Rangka Kerja Pembangunan Semula Bangunan



Pembangunan perumahan sosial mesti mengambil kira keinginan untuk mencipta nilai untuk kedua-dua pemilik dan pengguna sepanjang tempoh jangka hayat bangunan tersebut. Oleh itu, fasa **Reka Bentuk Awal** bermula dengan pengumpulan input daripada tinjauan kepuasan pengguna dan penilaian teknikal prestasi bangunan sebelum proses reka bentuk dimulakan. Ini bertujuan untuk; pertama, bagi memenuhi keperluan asas isi rumah; dan kedua, memastikan kos penyelenggaraan yang berpatutan.

Penambahbaikan berterusan piawaian perumahan akan tercerna daripada interaksi iteratif antara proses *Reka Bentuk Awal* dan *Bangunan Sedang Dihuni*. Proses lelaran ini boleh dicapai melalui input teknikal para profesional dan analisis komprehensif profil penduduk yang mencerminkan keperluan khusus mereka. Oleh itu, piawaian dan kawalan bangunan mesti **dikemas kini secara berterusan** untuk mencerminkan ciri-ciri tersebut. Proses lelaran ini berbeza daripada proses semasa dalam merangka piawaian bangunan, apakala tiada keperluan mendapatkan maklum balas dalam proses reka bentuk khususnya dari perspektif pengguna dan pemilik bangunan.

Cadangan dasar:

1. Untuk memastikan piawaian minimum perumahan sosial mematuhi piawaian perumahan kebangsaan untuk rumah mampu milik.
2. Untuk menyediakan unit rumah dengan GFA yang pelbagai bagi memenuhi keperluan bilangan isi rumah yang berbeza.
3. Untuk mengambil kira keperluan warga emas dan ketidakupayaan fizikal dalam reka bentuk unit dan kompleks.
4. Untuk menginstitusikan proses penambahbaikan piawaian berterusan dalam proses pembangunan semula bangunan.
5. Untuk menerapkan proses penyertaan tinjauan kepuasan pengguna dan penilaian teknikal reka bentuk bangunan bagi memenuhi keperluan isi rumah dan mampu diselenggara pada kos yang berpatutan.
6. Untuk mewujudkan ruang awam dan kemudahan awam yang lebih baik.

2.2.2. Untuk menyelaraskan insentif kewangan antara 'pihak yang membina' dengan 'pihak yang menyelenggara' bangunan melalui pendekatan Kos Kitaran Hayat (LCC)

Terdapat ketidakselarasan insentif kewangan antara pihak yang terlibat dalam pembiayaan bangunan (kos modal) dengan pengurusan (kos penyelenggaraan) bangunan. Hal ini berlaku kerana perumahan sosial dibiayai oleh Kerajaan Persekutuan, tetapi kos penyelenggaraan ditanggung oleh PBT. Jika kos modal adalah rendah disebabkan oleh penggunaan bahan dan reka bentuk yang tidak berkualiti, maka kos penyelenggaraan biasanya juga akan lebih tinggi. Insentif kewangan boleh diselaraskan dengan lebih baik melalui pendekatan Kos Kitaran Hayat (*Life-Cycle costing*, LCC). Kos pembinaan bangunan (kos modal) dan kos penyelenggaraan (kos operasi) akan menjadi telus bagi kedua-dua pihak. Keputusan mengenai LCC boleh dilaksanakan semasa peringkat proses *Reka Bentuk Awal* bangunan sehingga ke peringkat *Pembinaan* dan *Bangunan Sedang Dihuni*.

Sesetengah PBT mungkin menghadapi kekangan kewangan dalam menanggung kos penyelenggaraan dan kerja pembaikan bangunan PPR yang tinggi. Oleh itu, pelaksanaan LCC diperlukan untuk menjangka kos penyelenggaraan jangka panjang dan secara tidak langsung dapat membantu dalam menyelaraskan insentif antara kerajaan Persekutuan dengan kerajaan Negeri.

Cadangan dasar:

1. Melaksanakan pengiraan LCC untuk projek PPR.
2. Menyelaras insentif kewangan di antara Kerajaan Persekutuan (pihak yang membina mesti memastikan kos penyelenggaraan yang berpatutan) dengan Kerajaan Negeri (mengutip sewa untuk tujuan penyelenggaraan berkala).

2.2.3. Penempatan semula penduduk mesti berlaku di dalam kawasan pusat bandar, dengan kebolehsampaian dan kemudahan yang baik

Penemuan kami menunjukkan kebanyakan penduduk tidak perlu mengharungi perjalanan yang jauh untuk tujuan pekerjaan, persekolahan, keperluan harian dan aktiviti sosial/riadah. Oleh itu, perihal memastikan bahawa penduduk miskin/setinggalan bandar dipindahkan ke kawasan yang mempunyai akses yang baik kepada kemudahan utama yang sesuai dengan demografi mereka, dan mengurangkan sebarang kesan negatif daripada perpindahan adalah penting.

Cadangan dasar:

1. Untuk terus mengutamakan penempatan semula golongan rentan dan tersesar di dalam kawasan kejiranan sedia ada mereka, supaya menyenangkan urusan pekerjaan dan persekolahan.
2. Untuk terus menyediakan peluang pekerjaan yang sesuai dan perkhidmatan dengan kadar berpatutan di sekitar PPR, termasuk menempatkan mereka di kawasan pusat bandar.

Teras Dasar 3: Pengurusan Stok Perumahan Swasta

3.1. Keperluan penyediaan pangkalan data bersepadu berkaitan sewa dan kualiti bangunan bagi merancang perumahan yang berkualiti untuk semua

Terdapat isi rumah yang layak untuk menamatkan kepenghunian tetapi masih terus menetap di PPR; dan pada masa yang sama terdapat juga sebilangan besar penduduk di perumahan sewa swasta/pasaran bebas yang layak untuk menghuni perumahan sosial.

Oleh itu, pangkalan data bersepadu berkaitan kualiti bangunan dan sewa akan membantu memudahkan pengurusan menilai kelayakan dan kepenghunian perumahan. Pangkalan data ini boleh memberi maklumat seperti bekalan dan penyewaan unit, seterusnya menjurus kepada keberkesanan pasaran bebas dan membendung insiden spekulasi sewaan. Pangkalan data juga boleh digunakan untuk mengurus dan mengenal pasti perubahan dalam kepenghunian perumahan seperti insiden rumah yang terlalu sesak atau peningkatan bilangan unit yang tidak dihuni.

Cadangan dasar:

1. Untuk melaksanakan Kajian Perumahan Negara (*National Housing Survey*) kerana ianya penting untuk penyediaan senarai daftar perumahan. Hal ini boleh dilaksanakan di bandar-bandar utama yang mempunyai keperluan untuk perumahan sosial.
2. Untuk menjalankan Tinjauan Keadaan Bangunan (BCS) bagi memantau penyediaan perumahan berkualiti baik bagi kedua-dua sektor sosial dan pasaran.
3. Untuk menyediakan pangkalan data penyewaan bersepadu bagi mendapatkan maklumat bekalan rumah dan kadar sewa dalam sektor swasta.
4. Untuk memantau kemampuan umum penduduk berkaitan harga rumah dan sewa.

PENGENALAN

PENGENALAN	2
Pengenalan	2
Apakah “Saiz” Sektor Perumahan Sosial di Malaysia?	3
Membina Rangka Kerja Dasar yang Mampan	6
Apakah Objektif Kajian Ini?	7
Latar	7
Pernyataan Masalah	9
Struktur Laporan	10



PENGENALAN

“.....economics remains partly a moral science. It can't be done without moral presuppositions, and it's hard to do it well without addressing moral issues intelligently.”

Hausman dan McPherson (1996)

Pengenalan

Penyediaan perumahan sosial kekal sebagai cabaran utama bagi kebanyakan negara membangun yang mengalami perkembangan pertumbuhan bandar dan penduduk yang pesat. Selain itu, terdapat peningkatan jumlah penyelidikan dasar awam yang memberi tumpuan kepada kualiti perumahan sosial, pelaburan yang diperlukan oleh kerajaan untuk mengekalkan skim perumahan sosial yang mencukupi serta kesan penyediaan perumahan sosial kepada pasaran perumahan swasta.

Banyak negara maju telah menambah bilangan penyedia perumahan sosial termasuk pemaju perumahan swasta tidak berasaskan keuntungan, institusi pembangunan, koperasi, entiti perkongsian awam-swasta untuk melengkapkan peranan 'tradisional' kerajaan sebagai penyedia tunggal perumahan sosial. Sesetengah negara telah mewujudkan kaedah hak harta berbeza untuk memastikan sebahagian daripada stok perumahan kekal tersedia sebagai tempat kediaman pekerja teras di bandar bagi mengekalkan bekalan buruh yang mencukupi. Dalam beberapa dekad kebelakangan ini, beberapa negara Eropah telah mengurangkan penekanan untuk membina lebih banyak perumahan sosial untuk menyokong isi rumah berpendapatan rendah dan sebaliknya menggunakan baucar perumahan sebagai subsidi langsung kepada isi rumah, lantas bergantung kepada pasaran rumah sewa swasta untuk menyediakan perumahan bagi isi rumah yang memerlukan¹.

Di negara-negara membangun, masih terdapat pasaran tidak formal yang terus berkembang pesat untuk penyediaan tempat tinggal kepada penduduk. Di Pakistan, hanya terdapat 16% daripada stok perumahan formal bagi memenuhi keperluan golongan berpendapatan rendah yang terdiri daripada sekitar 63% penduduk. Disebabkan oleh pertumbuhan penduduk yang pesat dan penghijrahan ke bandar, banyak kawasan metropolitan utama di negara membangun (seperti Brazil, India, Indonesia dan Thailand) menghadapi masalah kekurangan dana bagi memajukan kawasan perumahan tidak formal atau setinggan. Oleh itu, hak pemilikan tanah awam dan swasta merupakan instrumen utama yang digunakan oleh kerajaan sebagai dasar untuk menyediakan tempat tinggal kepada penduduk. Perumahan tidak formal/setinggan dan formal sering dilihat sebagai dua sumber yang bergandeng-bahu untuk menyediakan tempat tinggal bagi golongan yang memerlukan².

Walau bagaimanapun, sebarang cadangan pemindahan idea atau dasar antara negara perlu dilakukan dengan teliti. Ia amat penting bagi mengenali perbezaan ketara dari aspek sejarah, institusi dan ekonomi antara negara. Sebagai contoh, sistem baucar perumahan hanya bermanfaat jika negara tersebut mempunyai sistem penyewaan yang cekap dengan stok perumahan berkualiti yang mencukupi. Jika tidak, pelbagai campur tangan kerajaan yang selanjutnya mungkin diperlukan dalam bentuk kawalan sewa untuk mengekang tingkah laku oportunistik daripada pemilik rumah. Sementelahan pula, jika kawalan sewa dilaksanakan melalui program baucar perumahan, hal ini boleh menjurus kepada kualiti perumahan berada di bawah piawaian yang ditetapkan.

¹ Whitehead dan Scanlon (2007), Czischke (2005), Pugh dan Catt (1984)

² Chen dan Shin (2019), Fox dan Goodfellow (2016), Abelson (1996)

Analisis perumahan sosial dalam laporan ini memberi tumpuan kepada penyediaan tempat tinggal secara formal oleh kerajaan, dan bukannya kesan daripada menaik taraf penempatan tidak formal/setinggan sedia ada³. Kajian kes secara amnya mewakili dua kumpulan isi rumah: isi rumah yang berkeperluan serta isi rumah yang berpindah dari penempatan setinggan ke kompleks perumahan sosial yang ditadbir oleh kerajaan (kerajaan persekutuan, kerajaan negeri dan PBT).

Apakah “Saiz” Sektor Perumahan Sosial di Malaysia?

Sektor sosial diperlukan untuk menyediakan kediaman kepada penduduk yang berada dalam a) kemiskinan, dan b) ketidakupayaan untuk membayar sewa atau pinjaman perumahan. Dari segi aspek (a) kemiskinan, sektor sosial/kebijakan memberi keutamaan untuk menempatkan penduduk miskin dan golongan rentan di bawah selenggaraan kerajaan. Jika golongan miskin tidak mempunyai tempat tinggal yang mencukupi, masalah lain pula yang akan timbul seperti kegelandangan dan kehidupan yang daif. Oleh itu, pembasmian kemiskinan memerlukan dasar kerajaan yang menyeluruh seperti subsidi perumahan, bantuan pendapatan dan pelbagai program bantuan kebijakan yang lain.

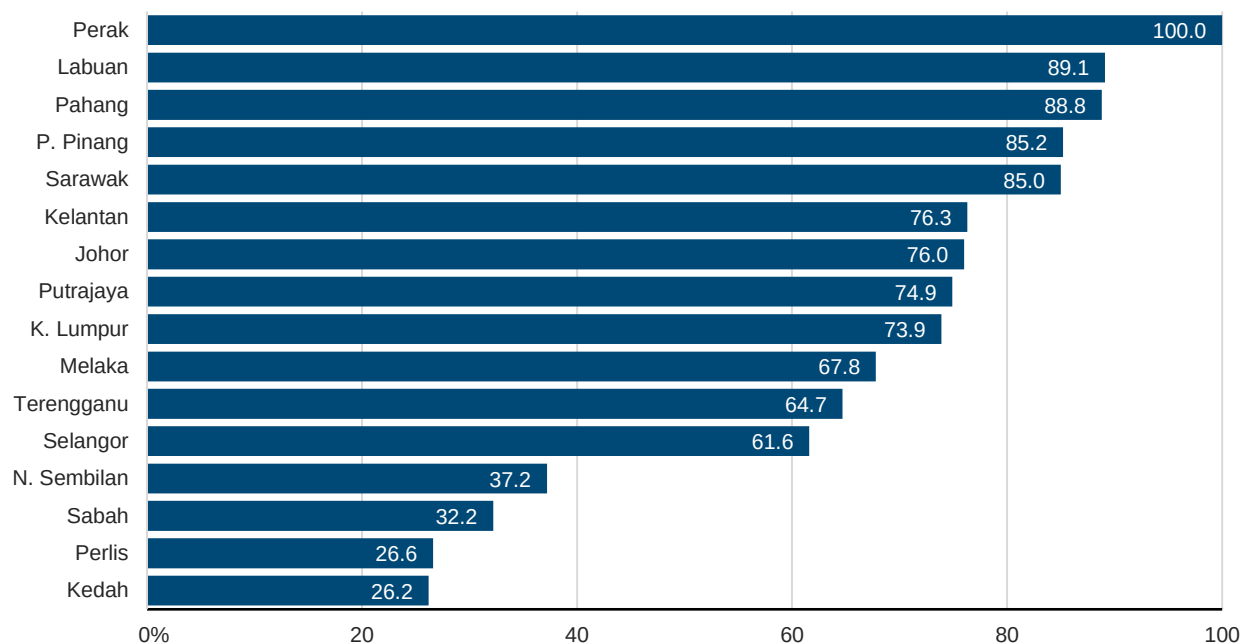
Peruntukan perumahan sosial berdasarkan b) ketidakupayaan untuk membayar sewa atau gadai janji memerlukan keterperincian lanjut mengenai paras kemiskinan/peruntukan berasaskan keperluan dan takat harga rumah mampu milik tempatan. Bagi perumahan sosial, kerajaan Negeri lazimnya akan memutuskan kriteria kelayakan ‘peruntukan berasaskan keperluan’ untuk menganggar saiz subsidi perumahan.

Kendatipun begitu, ianya masih kurang jelas sama ada kriteria kelayakan pada masa ini terikat dengan paras kemiskinan atau pendapatan semasa penduduk negeri. Oleh kerana akses kepada pasaran perumahan ditentukan oleh keupayaan kewangan isi rumah, maka kerajaan negeri juga perlu mempertimbangkan tahap kemampuan pemilikan perumahan di kawasan setempat. Ini kerana penyediaan perumahan yang tidak mencukupi (dari segi mampu milik) melalui pasaran swasta boleh meningkatkan bilangan isi rumah yang terjerumus ke dalam sektor sosial.

Hal ini boleh dilihat dalam carta berikut berkenaan bantuan kerajaan oleh kerajaan negeri pada 2021. Bantuan ini meliputi kedua-dua skim perumahan sosial (PPR) dan perumahan mampu milik bantuan kerajaan negeri. Bantuan kerajaan biasanya diberikan apabila harga rumah yang dibekalkan oleh sektor pasaran swasta gagal memenuhi keperluan golongan miskin. Walau bagaimanapun, apabila bantuan kerajaan diberikan untuk lebih daripada separuh atau hampir keseluruhan penduduk, ia menunjukkan kegagalan penyediaan perumahan yang dipacu oleh pasaran swasta.

³ Terdapat kewujudan seperti Kampung Warisan, Kampung Cina di mana penempatan tersebut telah diformalisasikan oleh kerajaan dari segi penyediaan hak milik tanah dan akses kepada infrastruktur tempatan.

Peratusan jumlah isi rumah yang memenuhi kriteria kelayakan pendapatan untuk program sosial dan perumahan mampu milik negeri, 2021

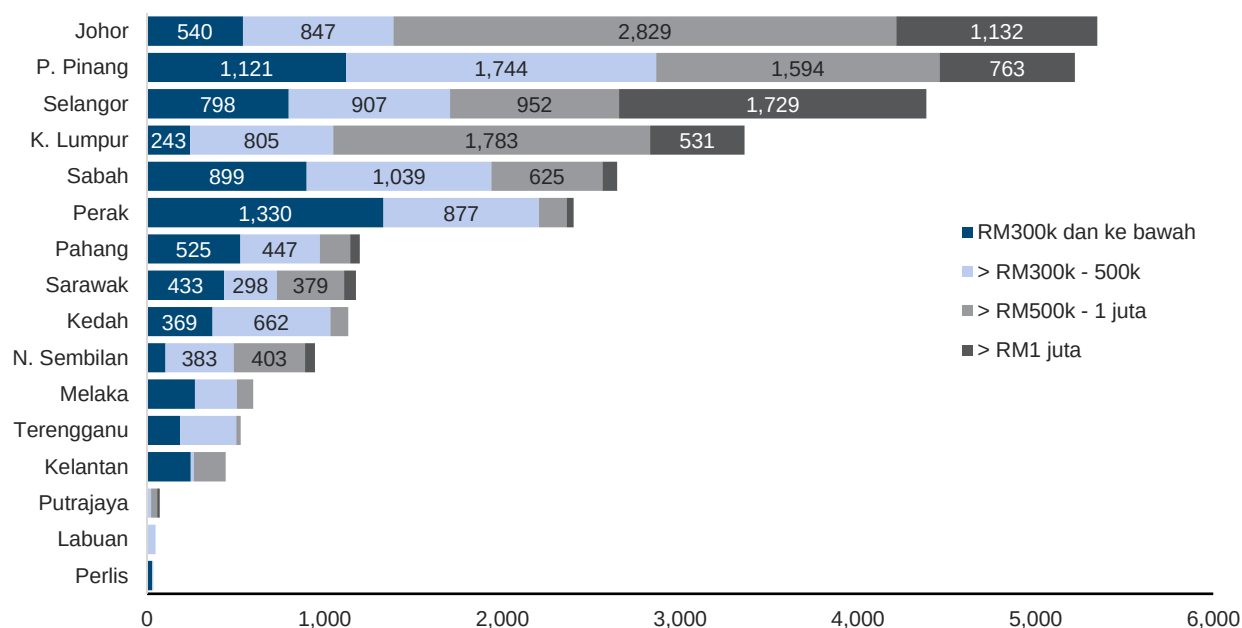


Nota: Untuk anggaran ini, kriteria pendapatan yang layak untuk program rumah mampu milik (RMM) di Kelantan telah disemak ke bawah sebanyak RM500 untuk memadankan jalur pendapatan yang dilaporkan dalam Tinjauan Pendapatan Isi Rumah 2019 (HIS) DOS.

Sumber: Pengumpulan data dari laman web kerajaan negeri, DOS (2020) dan pengiraan KRI

Sebaliknya, rajah di bawah menunjukkan bilangan unit rumah yang tidak terjual mengikut negeri. Kebanyakan stok unit yang tidak terjual tidak berada dalam lingkungan harga mampu milik yang melebihi tiga kali gandaan median terutamanya bagi segmen yang lebih mahal.

Bilangan unit rumah tidak terjual mengikut julat harga, suku ketiga 2022

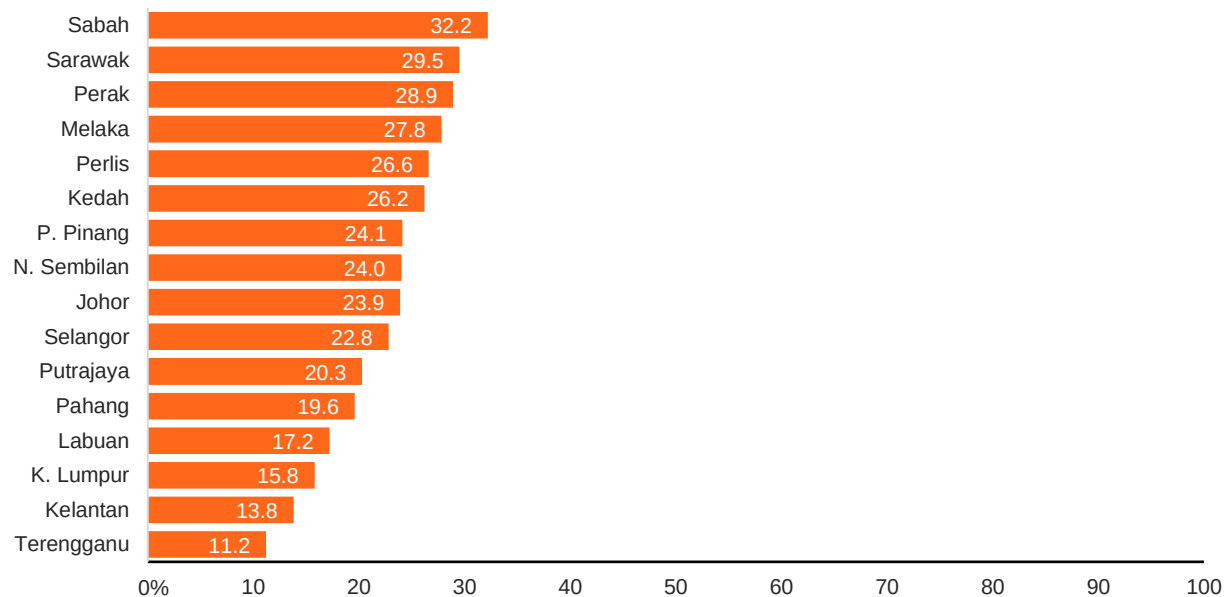


Sumber: NAPIC (2022)

Lebih stok yang tidak terjual untuk hartanah berharga tinggi yang berpunca daripada kemerosotan kemampuan perumahan bakal memberi kesan langsung kepada keperluan untuk kerajaan menambah bilangan unit perumahan sosial. Unit perumahan sosial tidak hanya memenuhi keperluan golongan miskin sahaja tetapi juga meliputi isi rumah berpendapatan sederhana. Terdapat ketidakpadanan yang jelas antara dasar kerajaan untuk perumahan sosial dengan penyediaan perumahan swasta mampu milik. Peningkatan dalam pembiayaan kerajaan terpaksa dilakukan untuk membiayai sektor sosial yang sentiasa berkembang berikutan ketidakmampuan perumahan yang tinggi dalam sektor swasta. Proses ini mewujudkan kitaran kronik; di mana campur tangan kerajaan diperlukan untuk mengekang pasaran perumahan yang tidak cekap memenuhi permintaan efektif penduduk tempatan, dan pada masa yang sama membiayai sektor sosial yang sentiasa berkembang. Dasar-dasar ini akan menghasilkan ketidakpadanan antara permintaan dan penawaran yang seimbang lalu penyediaan perumahan dalam sektor swasta kekal tidak mampu dimiliki oleh majoriti penduduk.

Pada dasarnya, pasaran perumahan yang efisien sepatutnya mampu menyediakan rumah kepada sekurang-kurangnya 50% daripada penduduk yang berpendapatan melebihi pendapatan median negeri; dan hanya isi rumah yang berpendapatan di bawah 60%⁴ daripada pendapatan median negeri sahaja yang memerlukan bantuan perumahan oleh kerajaan. Berdasarkan definisi ini, isi rumah yang layak mendapat bantuan di setiap negeri membentuk 11.2% (Terengganu) hingga 32.2% (Sabah) daripada populasi sepertimana rajah di bawah.

Peratusan isi rumah di bawah kriteria kelayakan pendapatan yang dicadangkan, 2019



Sumber: DOS (2020b)

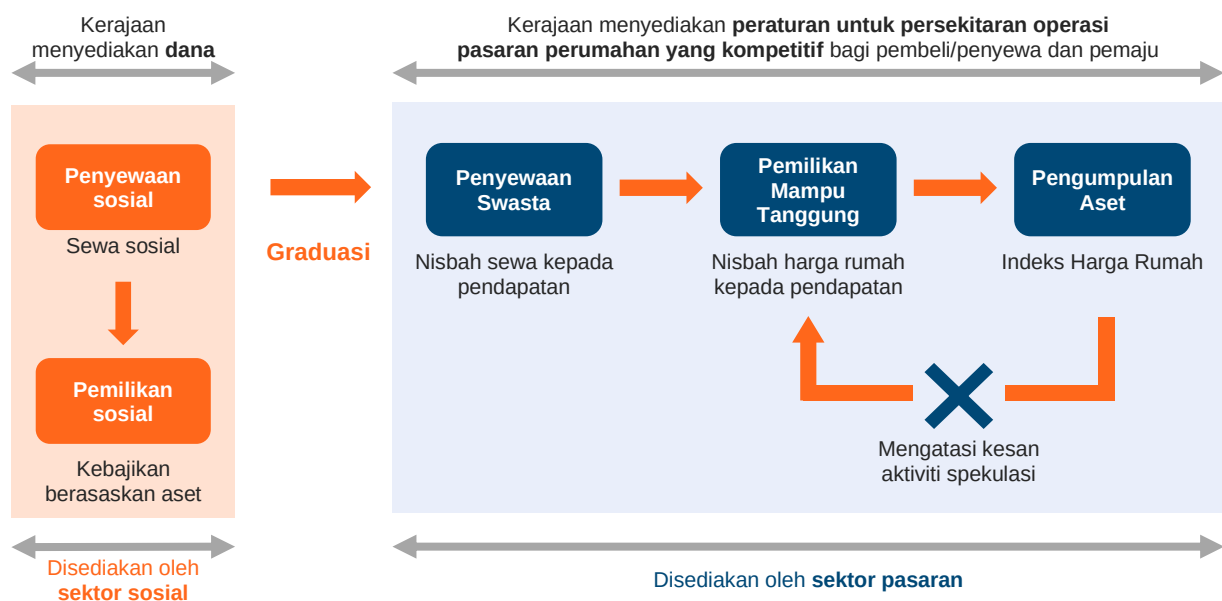
⁴ Isi rumah yang memperoleh pendapatan di bawah 60% daripada pendapatan median kawasan dianggap berada dalam kemiskinan relatif di UK dan Kesatuan Eropah. Di Amerika Syarikat, Jabatan Perumahan dan Pembangunan Bandar menganggap rumah tangga yang memperoleh pendapatan di bawah 50% daripada pendapatan median kawasan berisiko mengalami kemiskinan.

Walau bagaimanapun, kriteria pendapatan yang dikira dalam rajah sebelum ini hanya terpakai kepada saiz purata isi rumah di negeri tersebut sahaja. Sama seperti penentuan kemiskinan, saiz isi rumah yang berbeza, tetapi pada pendapatan yang sama akan mempunyai tahap kebajikan yang berbeza. Maka, ianya amat penting bagi melaraskan kriteria kelayakan pendapatan ini mengikut saiz isi rumah pada peringkat pelaksanaan. Hal ini boleh dilakukan dengan menggunakan skala kesetaraan yang mengambil kira kos tambahan (atau pengurangan) oleh setiap ahli isi rumah daripada kos keseluruhan.

Langkah ini penting untuk menganggar saiz sektor perumahan sosial supaya kerajaan tempatan mendapat maklumat yang lebih tepat semasa merancang untuk segmen ini. Berdasarkan pengalaman negara seperti Kanada dan UK yang telah melaksanakan penilaian ini, anggaran untuk sektor sosial mesti melangkaui penggunaan semasa sistem pendaftaran terbuka. PBT juga mesti menjalankan kajian menyeluruh tentang pasaran perumahan tempatan untuk mengetahui dengan lebih mendalam keadaan isi rumah yang berada di bawah kriteria keperluan bantuan di kawasan tersebut.

Membina Rangka Kerja Dasar yang Mampan

Peranan kerajaan yang berbeza untuk sektor sosial dan pasaran



Nota: *Sewa swasta mampu milik: 20 – 25% daripada pendapatan kasar isi rumah

** Pemilikan swasta mampu milik: 3x median pendapatan kasar

Sumber: Diadaptasi daripada Suraya Ismail et al. (2019)

Rajah sebelum ini menunjukkan kepentingan mengurus kedua-dua sektor pasaran sosial dan swasta. Pasaran perumahan yang efisien harus memastikan hanya 10 – 30% daripada penduduk berada di dalam sektor sosial (bantuan kerajaan). Walau bagaimanapun, berbeza pula di Malaysia kerana wujudnya fenomena di mana subsidi perumahan telah dilanjutkan sehingga mencapai 100% populasi penduduk. Oleh itu, agenda perumahan yang komprehensif harus dilihat sebagai satu langkah dalam membimbing dan mengurus sektor perumahan, mengiktiraf perumahan sebagai keperluan asas dan juga memenuhi permintaan efektif⁵. Pada kebiasaannya, dasar-dasar yang disediakan untuk tujuan kebajikan seperti perumahan sosial (memenuhi keperluan asas) dibuat tanpa mengambil kira keperluan untuk mengawal keadaan pasaran semasa. Disusuli dengan subsidi yang berterusan bagi perumahan sektor swasta, hal ini mewujudkan pasaran perumahan yang tidak mampu dimiliki yang memaksa lebih ramai isi rumah terjerumus ke dalam sektor sosial.

Terdapat andaian bahawa dasar perumahan di negara ini hanya tertumpu kepada membantu golongan miskin dengan harapan ‘pasaran’ akan menjaga golongan lain. Pengalaman sedemikian di negara lain menunjukkan bahawa dasar yang hanya memfokuskan golongan ‘miskin’ mewujudkan ‘*universal housing queue*’⁶—fenomena golongan miskin menghadapi kesukaran untuk mendapatkan akses kepada perumahan, manakala mereka yang berada di julat terdekat dengan golongan miskin akan kekal tidak mempunyai rumah yang sesuai. Tumpuan kepada aspek kebajikan perumahan sosial sahaja akan mengakibatkan ketidakseimbangan dan menyebabkan kegagalan dalam mengurus sektor perumahan secara menyeluruh. Oleh itu, kita perlu mengelakkan tanggapan bahawa penyediaan tempat tinggal akan membebankan pertimbangan fiskal kerajaan. Sebaliknya, kita harus melihat sektor perumahan sebagai sektor yang penting dan produktif kerana sebarang dasar boleh membawa kesan yang ketara terhadap prestasi ekonomi negara dan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan⁷.

Apakah Objektif Kajian Ini?

Latar Belakang

Sebelum kemerdekaan, perumahan awam dikenali sebagai kuarters kerajaan dan menempatkan pegawai kerajaan kolonial. Selepas kemerdekaan, kerajaan yang dibentuk mula memperkenalkan dasar pemilikan rumah untuk menyediakan perumahan buat semua lapisan masyarakat. Salah satu inisiatif tersebut ialah pelaksanaan program Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR) untuk isi rumah berpendapatan rendah. Di kawasan luar bandar, penyediaan perumahan dijalankan melalui skim pembangunan tanah.

Perumahan sosial dimulakan di Malaysia bagi mengatasi pertambahan penempatan setinggan berikutan pembangunan yang pesat. Pelaksanaan Dasar Ekonomi Baru (DEB) serta perindustrian yang pesat menyumbang kepada corak peningkatan migrasi luar bandar ke bandar. Penduduk bandar meningkat hampir 60% dalam kala beberapa dekad antara 1970 hingga 2000. Selain itu, tahap pembandaran telah meningkat lebih daripada dua kali ganda sejak 1970 dengan peningkatan daripada 33.4% pada tahun 1970 kepada 74.7% pada tahun 2015.

⁵ Oxley (2004) dan Suraya Ismail et al. (2019)

⁶ Ramirez 1978

⁷ Angel et al (1993)

Kadar pertumbuhan tinggi penduduk bandar yang tidak pernah berlaku sebelum ini menyebabkan beberapa bandar mengalami kesukaran untuk memenuhi permintaan infrastruktur penduduk yang semakin meningkat, termasuk keperluan untuk rumah mampu tanggung. Walaupun keperluan perumahan yang semakin meningkat telah ditangani melalui program-program perumahan yang dibentangkan dalam Rancangan Malaysia Lima Tahun, kekurangan bekalan perumahan tetap berterusan. Hal ini mungkin disebabkan oleh kadar pembinaan unit PAKR yang lebih rendah daripada unit yang disasarkan dalam tempoh lima tahun tersebut. Selain itu, ramai penduduk bandar berpendapatan rendah dan sederhana menghadapi masalah kewangan untuk membeli rumah kerana tidak semua penghijrah ke bandar berjaya memperoleh manfaat ekonomi di pusat bandar seperti pekerjaan dengan pendapatan yang wajar.

Kekurangan rumah mampu tanggung serta kekangan kewangan penghijrah akhirnya menyumbang kepada peningkatan setinggan di bandar⁸. Kerajaan bertindak balas terhadap isu ini dengan melaksanakan program penempatan semula setinggan untuk menghapuskan semua penempatan setinggan menjelang 2005. Penyewa setinggan diberi pilihan sama ada untuk membeli mahupun menyewa unit rumah kos rendah sedia ada, atau ditempatkan di rumah sementara sebelum dipindahkan ke rumah kos rendah kelak.

Sebelum tahun 2002, terdapat dua program perumahan sosial berasingan yang digabungkan di bawah dasar PPR baharu. Program pertama ialah program Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR) yang diperkenalkan dalam Rancangan Malaysia Ke-3 (1976 – 1980). Di bawah program ini, unit rumah dijual kepada golongan berpendapatan rendah sama ada secara langsung atau melalui pelan ansuran secara sewa-beli. Program kedua ialah Program Perumahan Rakyat Bersepadu, (Rancangan Malaysia Ke-7 pada 1998) yang menyediakan unit rumah sewa untuk menempatkan semula setinggan bandar. Kadar sewa ditetapkan pada RM124 sebulan (disifatkan sebagai harga mampu tanggung buat golongan setinggan).

Pada Februari 2002, Jemaah Menteri telah meluluskan penjenamaan program PAKR sebagai PPR Dimiliki (PPRM) dan program PPR Bersepadu sebagai PPR Disewa Dasar Baru (PPRS). Pada tahun 2009, Kerajaan Persekutuan berjaya menjual 62% perumahan awam KL kepada penyewa sedia ada. Hal ini menunjukkan terdapat kesukaran untuk mengekalkan sewa PPR bersubsidi tinggi dalam jangka panjang tanpa kenaikan sewa secara berterusan. Oleh hal yang demikian, penjualan unit tersebut akan memindahkan kos penyelenggaraan yang tinggi kepada ‘para penyewa sedia ada’ yang telah pun dikira sebagai golongan miskin.

⁸ Statistik menunjukkan bahawa bilangan penempatan setinggan di Kuala Lumpur meningkat daripada 32% pada 1968 kepada 37% pada 1971. Pada tahun 1998, Kuala Lumpur merekodkan 197 penempatan setinggan. Sumber: Yusfida et al. (2017) dan DBKL (t.t.)

Pernyataan Masalah

Penyediaan perumahan sosial oleh kerajaan dianggap sebagai penyelesaian untuk menangani pembandaran pesat, kemiskinan dan ketidakmampuan yang semakin meningkat. Meskipun begitu, hal ini juga merupakan penyelesaian yang bakal mewujudkan masalah baru iaitu kepenghunian golongan miskin di bangunan usang. Ini termasuk kewujudan bangunan usang sebagai kawasan tumpuan isi rumah berpendapatan rendah yang padat tanpa infrastruktur dan kemudahan bangunan yang mencukupi. Kebajikan isi rumah juga akan merosot apabila penduduk yang dipindahkan mendapat pekerjaan yang lebih corot di tempat baru serta jarak perjalanan jauh (perbelanjaan) yang lebih tinggi untuk memenuhi keperluan harian mereka. Semua faktor ini akan mengurangkan suasana hidup positif penduduk perumahan sosial sama ada kepada pemilik atau penyewa.

Tambahan pula, amalan pentadbiran semasa juga secara tampaknya mencadangkan:

1. Perumahan sosial dilihat sebagai penyelesaian 'pembinaan' (berdasarkan unit yang dibina) dan bukannya dari segi 'pengurusan' yang merupakan tanggungjawab kerajaan (dalam objektif pemulihan kebajikan dengan pemilihan isi rumah yang betul dan penyelenggaraan unit perumahan).
2. Dasar hanya menyasarkan bilangan unit perumahan yang harus dibina manakala kepelbagaian keluasan dan piawaian yang baik tidak diberi perhatian sewajarnya.
3. Perspektif pembangunan hanya tertumpu kepada pembinaan kompleks perumahan; dan kurang ada perhatian ditumpukan kepada persekitaran kediaman atau keadaan hidup yang positif.

Penemuan menyumbang kepada pertimbangan dasar-dasar di bawah:

1. Apakah yang akan didedahkan oleh tinjauan kepuasan unit perumahan, kompleks perumahan dan konurbasi spatial; berdasarkan kepadatan dan jenis kemudahan yang berbeza; serta perbezaan kawasan konurbasi isi rumah sebelum dan selepas pemindahan?
2. Apakah peranan Persatuan Penduduk dalam mengekalkan persekitaran hidup yang positif⁹ di kompleks perumahan?

Penemuan menyumbang kepada pertimbangan dasar-dasar di bawah:

1. Mencadangkan penambahbaikan kepada kompleks perumahan sosial sedia ada

- a) Penambahbaikan: apakah yang perlu diutamakan?
 - i) Ruang persendirian dalam unit perumahan
 - ii) Ruang guna sama dalam unit perumahan
 - iii) Ruang guna sama dalam kompleks perumahan
 - iv) Pengurangan/penambahan bilangan unit bagi setiap kompleks perumahan
- b) Analisis spatial: Adakah mereka melakukan perjalanan lebih jauh daripada sebelumnya (selepas penempatan semula) ke tempat pekerjaan, pembelajaran, dan aktiviti sosial? Adakah mereka mengekalkan pekerjaan sebelum berlaku pemindahan?

⁹ Persekitaran hidup yang positif merujuk kepada penyediaan tempat tinggal yang mencukupi bagi isi rumah serta tidak menghasilkan kesan sampingan yang buruk (contohnya seperti jenayah dan kesihatan). Sumber: UN-Habitat (2009)

2. Mencadangkan penambahbaikan kepada kompleks perumahan sosial dan strategi peralihan ke pasaran bebas

- a) Membaik pulih atau pembangunan semula kompleks perumahan—apakah amalan terkini?
- b) Apakah peranan Persatuan Penduduk dalam mengekalkan keadaan kehidupan yang positif di kompleks perumahan? Adakah tumpuan bilangan keluarga yang lebih tinggi dalam kompleks bangunan (kepadatan lebih tinggi dalam perumahan sosial) penting?
- c) Apakah peranan PBT dalam menguruskan suasana kehidupan yang positif di kompleks perumahan? Adakah tumpuan keluarga yang lebih tinggi dalam kompleks bangunan (kepadatan lebih tinggi dalam perumahan sosial) penting?
- d) Apakah dasar keluar untuk isi rumah yang tidak lagi layak untuk perumahan sosial?

Struktur Laporan

Laporan ini disusun kepada 6 bab.

Bab 1: Keperluan dan penyediaan perumahan sosial di Malaysia

Bab ini membincangkan prinsip asas untuk penyediaan perumahan sosial serta sejarah perkembangan peranan kerajaan dalam perumahan. Beberapa ciri utama yang membezakan sektor sosial diuraikan. Contohnya, peruntukan perumahan adalah mengikut keperluan dan bukannya kemampuan membayar. Oleh itu, harga rumah tidak menjadi penyelaras penyediaan untuk golongan yang berkeperluan. Perihal ini menjadikan pentakrifan keperluan perumahan dan piawaian bangunan sebagai proses yang kritikal kerana kedua-dua parameter tersebut tidak ditentukan oleh sistem harga pasaran. Terdapat risiko yang tinggi dari segi kualiti rumah yang rendah serta ketirisan golongan sasaran apabila penyediaan dan pengagihan perumahan bergantung kepada proses pentadbiran sahaja.

Bab 2: Memperkenalkan kajian kes: reka bentuk bangunan dan profil penduduk

Pilihan kajian kes adalah dalam konteks pembandaran pesat dan keperluan untuk menyediakan tempat tinggal bagi golongan berpendapatan rendah. Oleh itu, proses pemilihan merangkumi parameter negeri yang mempunyai kadar pembandaran dan kepadatan penduduk yang lebih tinggi. Kompleks perumahan yang dipilih juga adalah berdasarkan kepadatan yang melebihi 10 tahun dengan kepadatan penduduk yang tinggi (bangunan berstrata). Bab ini menerangkan persekitaran kediaman fizikal PPR (tahap kepadatan, reka bentuk fizikal dan pelbagai kemudahan yang berlainan-‘keunggulan tapak’) serta profil demografi penduduk (saiz isi rumah dan komposisi, serta pengalaman perumahan isi rumah sebelum dan selepas penempatan semula).

Bab 3: Dapatan dan Perbincangan: Tinjauan kepuasan pengguna, dan peranan Persatuan Penduduk dan Kerajaan tempatan

Bab ini mengandungi empat bahagian. Bahagian 1 menerangkan dapatan daripada tinjauan kepuasan PPR. Bahagian 2 dan 3 membincangkan peranan kedua-dua persatuan penduduk dan PBT dalam memperbaiki keadaan hidup. Hal ini berdasarkan analisis yang dilakukan daripada temu bual terbuka berstruktur yang dijalankan dengan ahli persatuan penduduk. Bahagian 4 diakhiri dengan pemerhatian terhadap beberapa inisiatif persatuan penduduk untuk memperbaiki keadaan hidup dan menyelesaikan masalah yang wujud dalam masyarakat.

Bab 4: Analisis konurbasi isi rumah: Memastikan ekosistem spatial yang membantu kesejahteraan kehidupan

Ciri-ciri lokasi adalah komponen penting dalam kepuasan perumahan. Kebanyakan dasar perumahan sosial cenderung untuk bersikap cemerlap tentang aspek kebolehsampaian spatial dan ketersambungan kepada kemudahan utama sehingga menjejaskan kualiti hidup penduduk. Bab ini menganalisis tahap kepuasan yang dicapai oleh penduduk melalui a) jarak perjalanan untuk pekerjaan, persekolahan, dan keperluan harian (kawasan konurbasi semasa) dan b) perbezaan jarak perjalanan untuk aktiviti yang serupa sebelum dipindahkan (kawasan konurbasi sebelum ini). Kefahaman tentang perumahan sosial dalam konteks ekosistem spatial yang lebih luas amat mustahak kerana ia boleh membawa natijah ekonomi dan sosial yang kritikal terhadap kesejahteraan penduduk.

Bab 5: Dasar penamatan perumahan sosial: Penghuni PPR “Tiada Jalan Keluar”?

Program PPR secara umumnya menampung keperluan perumahan golongan miskin yang tidak mampu mendapatkan tempat tinggal melalui cara lain. Namun, adakah program PPR harus menjadi kaedah ‘tetap’ untuk menyediakan kediaman kepada golongan miskin? Atau adakah ianya wajar dilihat sebagai program transit yang menyediakan hala tuju kepada penduduk dengan pandangan bahawa apabila mereka mencapai tahap pendapatan yang mencukupi, maka mereka akan berpindah ke tempat lain? Selain itu, apakah tahap pendapatan yang sesuai untuk keluar daripada program perumahan sosial? Adakah ia bergantung kepada kadar sewa di sektor swasta, atau adakah satu pendapatan ‘mutlak’ yang menjadikan isi rumah miskin tidak lagi ‘miskin/layak’ untuk PPR? Bab 5 cuba menjawab semua persoalan tersebut dan mempertimbangkan secara empirikal sama ada penduduk PPR mempunyai pilihan yang berdaya maju di pasaran swasta untuk menamatkan kepenghunan.

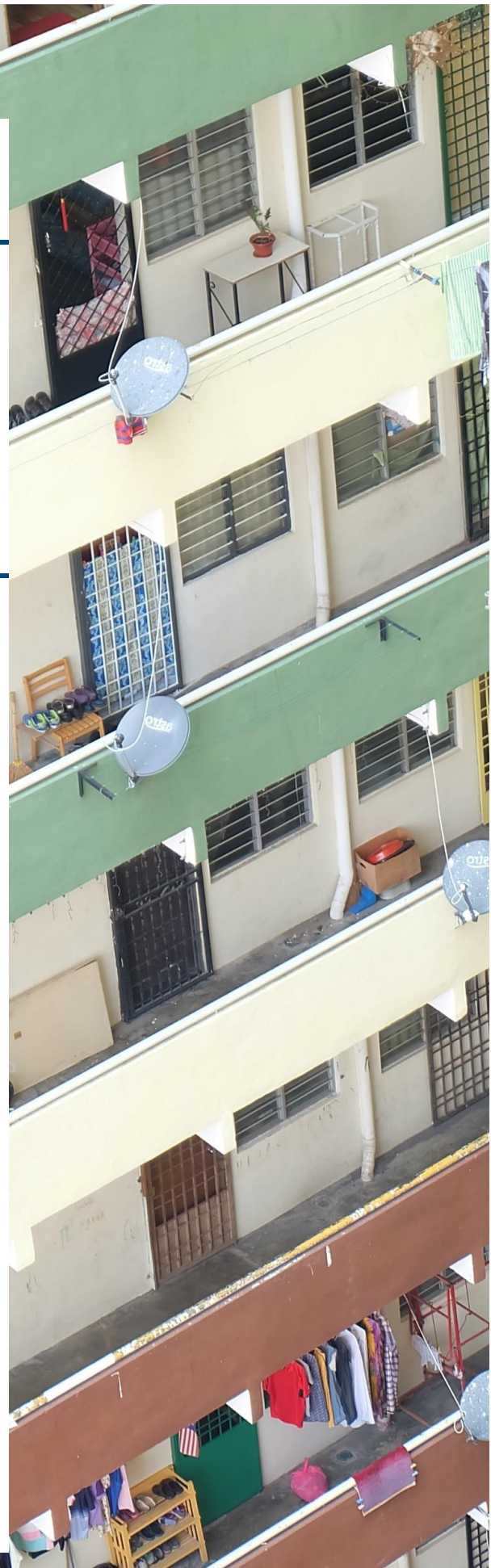
Bab 6: Cadangan Dasar

Bab ini menyediakan preskripsi dasar untuk menangani masalah asas dalam penyediaan tempat tinggal untuk golongan miskin bandar.

BAB

01

KEPERLUAN PERUMAHAN DAN PENAWARAN PERUMAHAN SOSIAL DI MALAYSIA	13
1.1 Apakah Perumahan Sosial?	13
1.1.1 Keperluan perumahan	15
1.1.2 Apakah piawaian perumahan yang boleh diterima?	16
1.1.3 Piawaian perumahan Malaysia	20
1.1.4 Piawaian kualiti yang baik untuk kesihatan awam dan kesejahteraan keluarga	21
1.2 Pembangunan Perumahan Awam dan Sosial di Malaysia	22
1.2.1 Pengenalan	22
1.2.2 Pelaksanaan Dasar Ekonomi Baharu (DEB)	23
1.2.3 Peralihan ekonomi Malaysia kepada perindustrian	24
1.2.4 Peningkatan corak migrasi luar bandar – bandar dan pemandaran	24
1.2.5 Keperluan perumahan di kawasan bandar/padat	26
1.2.6 Inisiatif/peruntukan perumahan	28
1.2.7 Cabaran yang dihadapi	33
1.2.8 Pembangunan Program Perumahan Rakyat (PPR)	34
1.3 Kesimpulan	36
Rencana 1.1: Transformasi bangunan	19



KEPERLUAN PERUMAHAN DAN PENAWARAN PERUMAHAN SOSIAL DI MALAYSIA

1.1 Apakah Perumahan Sosial?

‘Perumahan sosial’ tidak mempunyai definisi yang spesifik kerana ianya bergantung kepada tujuan dasar perumahan sosial sesebuah negara. Setiap negara mempunyai bentuk perumahan yang tersendiri untuk memenuhi keperluan isi rumah yang tidak dapat bersaing di pasaran sewa atau milik, dengan jaminan harga dan kualiti rumah yang berpatutan. Walaupun perumahan sosial biasanya dikaitkan dengan kediaman sewa, istilah ini juga kadangkala digunakan untuk penyediaan perumahan mampu milik untuk dijual bagi membantu isi rumah berpendapatan rendah. Hal ini merujuk kepada inisiatif kebajikan berteraskan aset ‘*asset-based welfare*’, di mana pemilik rumah mempunyai pemilikan bersama dengan PBT. Pemilik akan membeli bahagian rumah PBT apabila sampainya tempoh matang pemilikan bersama tersebut.

Perumahan disewa oleh kerajaan atau agensi tidak berasaskan keuntungan biasanya meletakkan harga sewa pada tahap di bawah kadar pasaran. Oleh itu, ia melibatkan beberapa bentuk subsidi seperti status tanah/bangunan dari segi undang-undang, tahap sewa, dan jenis subsidi. Ini melibatkan bantuan kerajaan dari sisi permintaan (seperti baucar perumahan) atau dari sisi penawaran (seperti pajakan tanah kepada pemaju perumahan swasta) dan adalah berpandukan matlamat perumahan sosial di negara masing-masing.

Setiap negara mesti menentukan dengan tepat matlamat perumahan sosial. Tujuan tersebut mestilah jelas sama ada ia mensasarkan isi rumah berpendapatan rendah, membantu golongan pekerja teras untuk memasuki pasaran buruh mengikut lokasi geografi, meningkatkan bekalan perumahan, menggalakkan perpaduan sosial atau beberapa objektif lain¹⁰. Sebagai panduan, tanda aras antarabangsa untuk dasar perumahan sosial selalunya menyokong prinsip-prinsip seperti berikut¹¹:

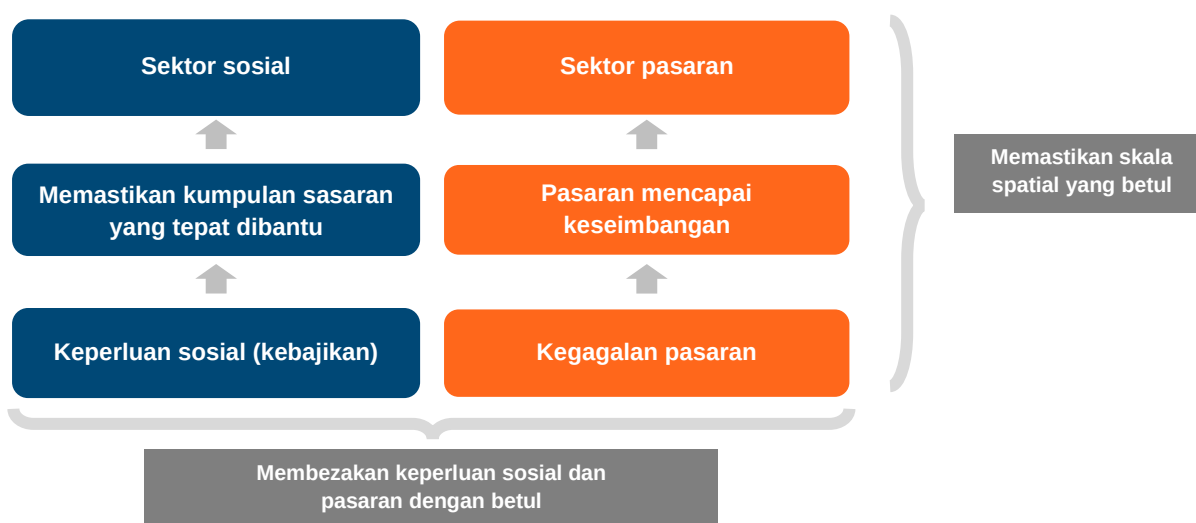
1. Kehidupan yang berkualiti untuk golongan yang berkeperluan, lebih lagi dengan kos sara hidup yang tinggi
2. Rumah transit untuk golongan kurang berkemampuan
3. Mampu tanggung, berintegrasi bersama masyarakat umum (berbanding dengan pengasingan golongan miskin) dengan kompleks perumahan yang diselenggara dengan baik
4. Sekuriti dan kestabilan penyewaan untuk golongan yang memerlukan supaya mampu:
 - a) membina kualiti hidup yang baik
 - b) memperolehi pendidikan dan pekerjaan yang wajar
 - c) beralih daripada perumahan sosial kepada rumah mampu tanggung (milik atau sewa) di pasaran bebas.

¹⁰ Kekurangan definisi atau objektif ‘seragam’ berpunca daripada tujuan perumahan sosial yang berbeza bagi setiap negara. Sumber: Oxley (2004), Angel (2000), UN-Habitat (2009).

¹¹ Government of Western Australia (2017), New South Wales Government (2015), Peter (2018)

Ciri kentara perumahan sosial/ kebajikan ialah ianya diperuntukkan untuk memenuhi keperluan asas golongan berkeperluan di luar mekanisme pasaran. Pengagihan kediaman adalah berlandaskan keperluan tersebut melalui pentadbiran kerajaan. Justeru itu, akses kepada kediaman ini bergantung pada pentakrifan serta pentafsiran keperluan-keperluan asas ini. Setelah keperluan ataupun asas pemberian rumah sosial ini dijelaskan dengan baik; umpamanya kepada golongan berpendapatan rendah atau pekerja teras bandar, maka ianya akan menjadi lebih mudah untuk menganggar bilangan isi rumah yang termasuk dalam kategori ini.

Rajah 1.1: Perbezaan antara penyediaan perumahan sektor sosial (kebajikan) dan pasaran



Sumber: Suraya Ismail et al. (2019)

Rajah 1.1 menggambarkan perbezaan utama antara penyediaan perumahan bagi sektor sosial dengan sektor pasaran. Sektor sosial memenuhi keperluan kebajikan; di mana kelayakan 'golongan sasaran' menjadi kriteria utama pengagihan unit rumah.

Selain daripada perbezaan yang ketara antara pasaran bebas dan sosial dari segi pengagihan perumahan, pertimbangan lain yang penting adalah untuk memastikan skala spatial yang sesuai. Skala spatial melibatkan analisis isi rumah dalam ekosistem kehidupan iaitu jarak jauh ke tempat kerja, kemudahan awam serta tempat beriadah. Ini kerana pengagihan bersasar perlu disesuaikan dengan kediaman yang boleh membantu menyokong isi rumah dalam menyara hidup mereka melalui akses yang secukupnya kepada perkhidmatan, penjagaan kesihatan dan pendidikan yang baik¹². Golongan miskin bandar terutamanya akan mempunyai keadaan hidup yang lebih positif sekiranya kemudahan ini lebih dekat dengan rumah mereka.

¹² Fox dan Goodfellow (2016)

Terdapat kritikan mengenai usaha meringankan penderitaan golongan miskin yang sering tertumpu kepada memenuhi keperluan asas minimum sahaja tetapi mengabaikan kesejahteraan minda dan psikologi mereka¹³. Program perumahan sosial selalunya mengelompokkan isi rumah berpendapatan rendah, berasingan daripada kumpulan pendapatan yang lebih tinggi. Pada umumnya, kejiranan yang kebanyakan penduduknya terdiri daripada isi rumah berpendapatan rendah selalunya mengalami gejala pengasingan 'taraf' (*social segregation*)¹⁴. Hal ini boleh mengakibatkan kemiskinan tertumpu di kawasan yang mempunyai akses yang kurang baik kepada pekerjaan, transit awam dan perkhidmatan kebajikan¹⁵.

Perumahan tidak formal (setinggan) tampak tidak wujud di negara maju dan oleh itu peruntukan perumahan kebajikan dilakukan secara formal menerusi polisi kerajaan. Walau bagaimanapun, di negara-negara membangun yang menghadapi masalah penempatan tidak formal (setinggan) yang terus berkembang, kerajaan perlu memutuskan sama ada penyelesaiannya adalah penempatan semula ke kompleks formal (contohnya di Malaysia dan Turki) atau menampung penempatan tidak formal dengan menyediakan kemudahan asas seperti bekalan air dan elektrik ke kawasan setinggan (seperti di Thailand dan Indonesia).

Oleh itu, penyediaan perumahan sosial bergantung kepada dua premis asas, iaitu¹⁶:

1. Perumahan yang ditawarkan melalui pasaran tidak mampu mencapai piawaian kualiti yang boleh diterima untuk semua penduduk, terutamanya kepada golongan yang berkeperluan/miskin; dan
2. Penyempurnaan piawaian lebih baik dilaksanakan melalui penyediaan perumahan secara formal daripada menyediakan sumber kewangan tambahan kepada mereka yang menduduki kediaman berpiawaian rendah.

Premis asas ini perlu dikaji dalam situasi semasa sesebuah negara bersama dua konsep, iaitu a) keperluan perumahan dan b) piawaian perumahan yang boleh diterima. Premis kedua lebih sukar dilaksanakan bagi mereka yang tinggal di kediaman yang tidak menepati piawaian ('*sub-standard*') serta tidak memiliki hak harta ke atas rumah tersebut. Hal ini berlaku terutamanya dalam kes penempatan setinggan. Kedua-dua konsep asas diterangkan dalam Bahagian 1.1.1 dan 1.1.2 di bawah. Dua premis asas ini akan dibincangkan semula pada peringkat cadangan laporan ini.

1.1.1. Keperluan perumahan

Sistem perumahan sosial memperuntukkan kediaman mengikut keperluan dan bukannya berdasarkan permintaan efektif. Kedua-dua faktor 'keperluan' dan 'permintaan' mempunyai syarat yang berbeza. Bagi permintaan efektif, kediaman biasanya dijual kepada isi rumah mengikut mekanisme pasaran. Peruntukan unit rumah adalah melalui sistem harga. Keperluan perumahan sebaliknya boleh dipenuhi oleh sektor swasta atau kerajaan tetapi peruntukan itu berdasarkan kepada keperluan isi rumah tanpa perlukan bayaran penuh harga pasaran rumah tersebut.

¹³ Hulme dan McKay (2005). Perbincangan yang lebih terperinci boleh ditemui dalam konsep 'keupayaan' oleh Sen. Sumber: Sen (1999)

¹⁴ Grodach dan Ehrenfeucht (2016)

¹⁵ Grodach dan Ehrenfeucht (2016)

¹⁶ UN-Habitat (2009)

Seperti yang dinyatakan dalam bab sebelum ini, terdapat keperluan untuk menganggarkan saiz sektor perumahan sosial agar kerajaan tempatan mempunyai maklumat mencukupi ketika merancang penyelesaian untuk segmen ini. Anggaran untuk sektor sosial mesti melangkaui sistem pendaftaran terbuka yang sedia ada. PBT perlulah menjalankan kajian menyeluruh tentang pasaran perumahan setempat untuk menentukan jumlah isi rumah yang berada di bawah kriteria keperluan teras. Rajah 1.2 mencadangkan kriteria tapisan seperti berikut.

Rajah 1.2: Anggaran keperluan perumahan teras



Sumber: Suraya Ismail et al. (2019)

1.1.2. Apakah piawaian perumahan yang boleh diterima?

Keperluan perumahan boleh ditentukan oleh masyarakat setempat¹⁷. Keperluan agregat boleh ditakrifkan sebagai “bilangan perumahan yang diperlukan untuk menyediakan penginapan dengan piawaian minimum yang dipersetujui buat populasi berdasarkan saiz dan komposisi isi rumah, taburan umur dan lain-lain, tanpa mengambil kira keupayaan isi rumah untuk membayar perumahan yang disediakan untuk mereka.”¹⁸

‘Piawaian minimum yang dipersetujui’ haruslah berada pada tahap ‘perumahan berkualiti wajar’ dan adalah satu-satunya bentuk perumahan yang boleh diterima. Pentakrifan piawai sebegini seharusnya mampu menyediakan tempat tinggal yang memenuhi keperluan isi rumah tanpa menghasilkan kesan luaran negatif. Perkara ini termasuklah tidak mewujudkan kesan negatif kepada masyarakat dari segi jenayah, kesihatan dan seumpamanya¹⁹. Justeru, tidak ada piawaian perumahan yang ‘mutlak’, kerana ianya sentiasa perlu ada penambahbaikan yang berterusan.

¹⁷ Oxley (2004)

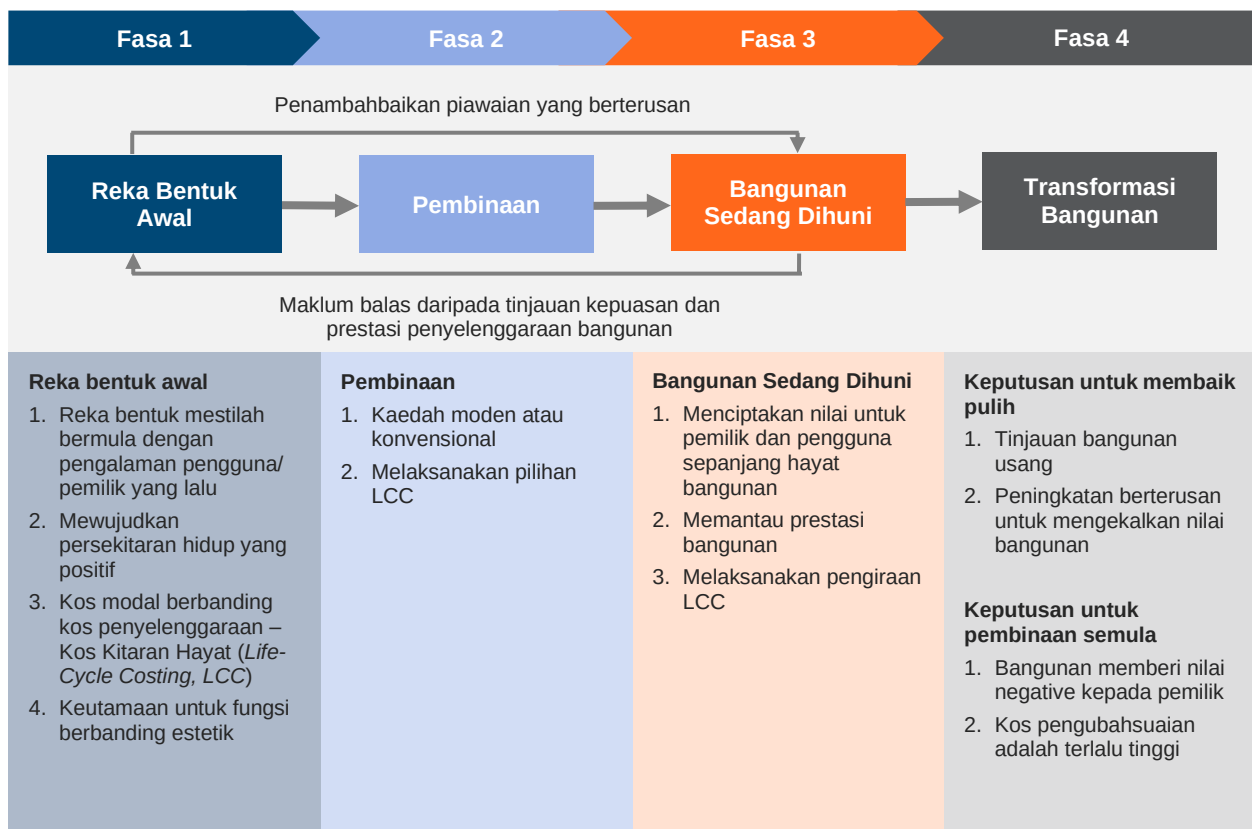
¹⁸ Robinson (1979)

¹⁹ Oxley (2000)

Kerajaan perlu menetapkan piawaian perumahan 'berkualiti baik' yang mencukupi/wajar bagi rakyatnya. Terdapat beberapa instrumen yang boleh digunakan oleh kerajaan untuk menghasilkan piawaian ini seperti analisis saintifik fizik persekitaran, kos penyelenggaraan bangunan, tinjauan kepuasan penduduk dan penilaian pasca kepenghunian pengguna (*post-occupancy evaluations*, POE). Parameter yang terlibat dalam reka bentuk bangunan seharusnya bukan sahaja terhad kepada reka bentuk unit perumahan, bahkan juga kemudahan sekeliling (atau ruang guna sama) di kawasan kejiranan. Penemuan ini boleh diperkemas lagi dengan mengambil kira norma sosial dan tabiat budaya penduduk tempatan bagi memahami parameter yang terlibat dalam mewujudkan keadaan hidup yang 'berkualiti' dengan lebih baik. Semua langkah ini akan menghasilkan reka bentuk kompleks perumahan yang lebih baik dengan penambahbaikan piawaian bangunan secara berterusan melalui gabungan kajian saintifik dan tinjauan persepsi.

Rajah 1.3 ialah satu gagasan konsep untuk menyisipkan penambahbaikan berterusan piawaian perumahan ke dalam rangka kerja pembangunan semula bangunan. Gagasan ini terdiri daripada 4 fasa: **Reka Bentuk Awal**, **Pembinaan**, **Bangunan Sedang Dihuni** dan **Transformasi Bangunan**.

Rajah 1.3: Rangka Kerja Pembangunan Semula Bangunan



Pembangunan perumahan sosial mesti mengambil kira motivasi untuk mencipta nilai untuk kedua-dua pemilik dan pengguna semasa tempoh hayat bangunan. Oleh itu, fasa **Reka Bentuk Awal** bermula dengan pengumpulan input daripada tinjauan kepuasan pengguna dan penilaian teknikal prestasi bangunan supaya reka bentuk bangunan 1) memenuhi keperluan isi rumah, dan 2) boleh diselenggara dengan kos yang berpatutan.

Penambahbaikan piawaian perumahan selanjut akan timbul daripada interaksi *Reka Bentuk Awal* dan *Bangunan Sedang Dihuni*. Proses lelaran ini boleh dicapai melalui input teknikal profesional dan analisis menyeluruh terhadap profil penghuni bagi mencerminkan keperluan mereka, misalnya mengambil kira kelemahan dan kecacatan fizikal.

Piawaian dan peraturan ini mesti dikemas kini secara kerap dan menentukan ciri-ciri seperti jumlah minimum luas ruang lantai kasar (*Gross Floor Area*, GFA), kadar pengudaraan atau peratusan akses kepada cahaya matahari²⁰. Proses berulang/lelaran ini berbeza daripada proses linear yang diguna pakai sekarang, di mana tiada aliran maklum balas ke dalam fasa reka bentuk dari perspektif pengguna dan pemilik bangunan.

Di kebanyakan negara seantero dunia²¹, peraturan bangunan telah dikemas kini secara berterusan sebagai tindak balas kepada perumahan berkualiti rendah. Penyelidikan berterusan telah dijalankan terhadap kesan kualiti persekitaran dalaman kepada kesihatan dan kesejahteraan, seringkali digandingkan dengan jenis perumahan. Tinjauan kepuasan perumahan daripada pemilik/penyewa rumah juga telah dijalankan untuk sentiasa menambah baik piawaian bangunan. Kedua-dua jenis kajian iaitu ujian bangunan saintifik dan perspektif pengguna dapat menyumbang kepada projek pembangunan semula bangunan (Rujuk Rencana 1.1).

Terdapat ketidakselarasan dalam insentif kewangan antara pihak yang terlibat dalam pembiayaan bangunan (kos modal) dengan pengurusan (kos penyelenggaraan) bangunan. Hal ini kerana perumahan sosial dibina dengan dana daripada Kerajaan Persekutuan tetapi kos penyelenggaraan ditanggung oleh PBT. Jika kos modal rendah adalah disebabkan oleh bahan dan reka bentuk yang berkualiti rendah, maka kos penyelenggaraan akan melonjak lebih tinggi. Insentif kewangan boleh diselaraskan dengan lebih baik melalui kaedah Kos Kitaran Hayat (*Life-Cycle costing*, LCC). Kos pembinaan bangunan (kos modal) dan kos penyelenggaraan (kos operasi) akan menjadi telus bagi kedua-dua pihak. Keputusan mengenai LCC boleh dilaksanakan semasa fasa *Reka Bentuk Awal* sehingga ke fasa *Pembinaan* dan *Bangunan Sedang Dihuni*.

Dalam keadaan tertentu, sesetengah bangunan mungkin perlu anjak ke fasa *Transformasi Bangunan*. Persekitaran kediaman yang positif bergantung kepada keberkesanan fungsi keluarga dan komuniti. Persatuan penduduk memainkan peranan penting dalam usaha memulihkan semula kompleks perumahan serta memastikan hasil proses tersebut menjadi positif buat penduduk. Program penggiatan semula kejuruan berkemungkinan memiliki kecenderungan yang lebih tinggi untuk berjaya dan mampan sekiranya terdapat penyertaan aktif komuniti (pendekatan '*bottom-up*') dalam merancang inisiatif untuk memperbaiki keadaan kediaman penduduk²².

²⁰ Coad (2006), Neufert et al. (2012)

²¹ Grodach dan Ehrenfeucht (2016); Lee et al. (2012)

²² Sebagai contoh, program Asian Coalition for Community Action (ACCA) yang dikendalikan oleh Asian Coalition for Housing Rights (ACHR) dan Baan Mankong (Secure Housing) Collective Housing Programme oleh Community Organizations Development Institute (CODI) di Thailand. Sumber: ACHR (2014), CODI (2012).

Laporan KRI terdahulu²³ menekankan beberapa inisiatif yang berhasrat murni untuk memperbaiki keadaan hidup di sesuatu kawasan yang mungkin gagal sekiranya penduduk sendiri tidak diberi peluang untuk mengilhamkan dan mengurus inisiatif tersebut. Terdapat cadangan agar inisiatif yang diterajui oleh komuniti harus menjadi tumpuan usaha penggiatan semula kejuranan untuk menangani cabaran yang saling berkaitan selain meningkatkan pendapatan dan pekerjaan buat golongan miskin²⁴. Banyak program pembangunan semula yang berjaya telah memilih pendekatan 'bottom-up' dalam model mereka. Oleh itu, dasar perumahan sosial juga harus memberi tumpuan kepada pemerksaan komuniti supaya penduduk dapat mengambil bahagian dan memberi input kepada inisiatif pemulihan di dalam kompleks perumahan mereka sendiri.

Rencana 1.1: Transformasi bangunan

Contoh perumahan sosial yang cuba untuk memenuhi piawaian kualiti baharu adalah Pruitt-Igoe di St. Louis, Missouri, Amerika Syarikat. Projek ini telah disiapkan pada tahun 1955 dengan objektif menggantikan kawasan setinggan di bandar St. Louis. Ia direka bentuk dengan idea 'modernisme'. Ia merupakan sebuah kompleks perumahan dengan 33 bangunan apartmen yang mempunyai koridor di sepanjang atrium atau '*single loaded corridor*'. Perobohan bangunan dilakukan hanya selepas 18 tahun bangunan disiapkan kerana keadaan bangunan yang semakin uzur dan peningkatan aktiviti jenayah²⁵.

Contoh lain ialah perobohan bangunan pramatang di De Bijlmer, Belanda. Antara kegagalan bangunan tersebut ialah reka bentuk *single loaded corridor*, pemisahan ahli keluarga yang memecahkan perpaduan sosial sedia ada dan kekurangan penyelenggaraan untuk bangunan-bangunan baharu²⁶. Hasilnya, kesan sosial dan psikologi perumahan serta persekitaran kejuranan kerap terlepas pandang apabila terdapat keperluan mendesak untuk membina perumahan sosial baharu²⁷.

Denmark juga telah mengambil langkah untuk memastikan bangunan awam mereka mematuhi piawaian bangunan mereka yang terkini dan melaksanakan Tinjauan Keadaan Bangunan setiap 5 tahun. Begitu juga dengan Norway yang mengambil ikhtiar sedemikian melalui tinjauan 'Bangunan Sedang Dihuni' sebagai inisiatif mencapai hasrat 'Bangunan baik demi masyarakat yang lebih baik' (*Good Buildings for a Better Society*)²⁸.

²³ KRI (2017)

²⁴ Grodach dan Ehrenfeucht (2016)

²⁵ Jencks (1977). Oleh kerana saiznya yang besar dan kegagalan prestasi bangunan, ia digelar sebagai '*Death of Modernism*'.

²⁶ Newman (1972), Sommer (1974)

²⁷ Overtom et al. (2019)

²⁸ Ministry of Local Government and Regional Development (2012)

1.1.3. Piawaian perumahan Malaysia

Malaysia juga telah menyemak semula piawaian perumahan kebangsaan dengan penyemakan terbaharu diterbitkan pada tahun 2019 dikenali sebagai Construction Industry Standard (CIS) 26: Standard Perumahan Kebangsaan 2019. Piawaian tersebut direka bentuk berdasarkan lima parameter iaitu reka bentuk, kemudahan awam, infrastruktur asas, keselesaan dan keselamatan serta pembangunan mampan. GFA minimum baharu ditetapkan pada 800 kaki persegi, lebih tinggi daripada GFA bagi unit PPR sebanyak 100 – 150 kaki persegi.

Jadual 1.1 membandingkan piawaian 2019 yang disemak semula dengan unit PPR sedia ada. Perbandingan yang dibuat menunjukkan PPR sedia ada tidak memenuhi sebahagian besar piawaian kecuali tandas, ruang tamu dan ruang makan. Walau bagaimanapun, perlu diambil perhatian bahawa unit PPR sedia ada telah dibina mengikut piawaian dan spesifikasi reka bentuk yang diterima pada ketika itu seperti yang digariskan dalam Standard Perumahan Kebangsaan CIDB untuk Perumahan Kos Rendah 1998.

Fokus piawaian perumahan Malaysia sentiasa tertumpu kepada spesifikasi bangunan dan pembinaan kediaman baharu. Piawaian itu tidak menggariskan panduan sebagai tanda aras untuk menaik taraf kualiti stok perumahan sedia ada mahupun menentukan paras kepenghunian yang sesuai dalam memastikan keadaan yang terlalu sesak dapat dielakkan²⁹. Hal ini juga diutarakan dalam laporan KRI bertajuk *Agenda Perumahan: Peranan Kerajaan, Firma dan Masyarakat yang menekankan keperluan untuk membangunkan Piawaian Perumahan Berkualiti Baik*.

Piawaian ruang bersama-sama perancangan, reka bentuk dan piawaian pembinaan teknikal adalah elemen-elemen penting dalam mencapai piawaian perumahan berkualiti³⁰. Meskipun begitu, bahagian ini hanya memberi tumpuan secara khusus kepada 'Piawaian Ruang' kerana ia merupakan aspek penting dalam menangani keadaan kesesakan yang dihadapi oleh sebilangan penduduk PPR.

'Piawaian Ruang' merujuk kepada rangka kerja yang menentukan jumlah ruang yang sesuai untuk ditawarkan³¹. Ia termasuk keluasan lantai minimum bilik tidur serta ketinggian minimum ruang tamu yang boleh diterima dan lain-lain. Pembangunan piawaian ruang yang sesuai adalah penting dalam memastikan tahap keselesaan setiap penghuni di kediaman mencukupi dan membolehkan mereka menerima kualiti hidup yang baik. Ini seperti mempunyai ruang yang mencukupi untuk berinteraksi dan beriadah di samping menampung keperluan yang lain contohnya penyimpanan/bilik stor. Selain itu, ruang yang tidak mencukupi boleh memberi kesan buruk termasuk menjejaskan kesihatan fizikal dan psikologi, pencapaian pendidikan anak-anak kerana kekurangan ruang untuk belajar, dan juga kekurangan kebersendirian boleh melemahkan lagi hubungan kekeluargaan³².

²⁹ Suraya Ismail et al. (2019)

³⁰ Nor Haniza Ishak et al. (2016)

³¹ Nor Haniza Ishak et al. (2016)

³² RIBA (2015)

Jadual 1.1: Perbandingan piawaian pelan bangunan PPR dengan Standard Perumahan Kebangsaan 2019 yang disemak semula

Spesifikasi unit	Standard Perumahan Kebangsaan 2019	Pelan Bangunan PPR 1998	Piawaian dipenuhi
Unit keseluruhan	74.32m ² (800kps)	49.7 – 60.385m ² (535*–650kps)	Tidak
Bilik 1	11.2m ² (120kps)	10.821m ² (116.48kps)	Tidak
Bilik 2	9.6m ² (103.3kps)	6.671m ² (71.8kps)	Tidak
Bilik 3	6.6m ² (71kps)	6.505m ² (70kps)	Tidak
Tandas 1 (dengan bilik air)	2.8m ² (30.1kps)	3.071m ² (33kps)	Ya
Tandas 2	2.4m ² (25.8kps)	Tidak diketahui	-
Dapur	8.32m ² (89.6kps)	4.515m ² (48.6kps)	Tidak
Ruang makan & ruang tamu	17.92m ² (192.9kps)	24.194m ² (260.42kps)	Ya
Ruang pengeringan	3.06m ² (32.9kps)	2.902m ² (31.23kps)	Tidak
Kawasan utiliti	2.88m ² (31kps)	1.706m ² (18.36kps)	Tidak
Kawasan letak kereta	1 petak untuk unit <92.9m ² (1,000kps) 10% daripada bilangan unit untuk kawasan letak kereta tetamu		TB
Kawasan letak kenderaan bermotor	1 petak untuk setiap 2 unit		TB
Ketinggian lantai siling	Tidak kurang daripada 2 meter (6.56 kaki)	2.134 meter (7 kaki)	Ya

Nota: *Susun atur bagi PPR Jalan Sungai berbeza sedikit daripada PPR di Kuala Lumpur. Saiz unit ialah 535kps.

Sumber: CIDB (2019) dan DBKL (2018)

1.1.4. Piawaian kualiti yang baik untuk kesihatan awam dan kesejahteraan keluarga

Perintah Kawalan Pergerakan (PKP) telah menyebabkan sektor utama ekonomi Malaysia ditutup atau dibataskan di seluruh negara untuk mengurangkan kadar penularan wabak koronavirus. Walau bagaimanapun, terdapat satu kumpulan penduduk yang paling terdedah kepada kesan ekonomi yang merugikan akibat pandemik iaitu golongan miskin bandar. Mereka mempunyai pekerjaan bergaji terendah dan sumber kewangan yang terhad, ditambah pula dengan kependudukan di kawasan berkepadatan tinggi dan rumah pangsa yang sesak meningkatkan risiko jangkitan.

Kondisi persekitaran perumahan yang tidak baik bersama kesesakan biasanya dikaitkan dengan kebolehjangkitan penyakit yang lebih tinggi. Neiderud (2015) telah membincangkan secara terperinci bagaimana faktor risiko dalam persekitaran bandar (iaitu sanitasi yang tidak baik, pengurusan sisa dan pengudaraan yang tidak mencukupi) menyumbang kepada pengembangan vektor dan penyebaran penyakit³³. Tambahan pula, infrastruktur berkepadatan tinggi (yang biasanya terdapat di PPR yang terletak di kawasan bandar) meningkatkan kebarangkalian penularan hanya kerana bilangan orang yang terkurung di dalam kawasan tersebut, sekali gus meningkatkan kemungkinan untuk kontak rapat. Penduduk juga terhad kepada menggunakan kemudahan yang sama (seperti berkongsi 3 lif untuk satu blok yang mempunyai lebih kurang 316 unit).

³³ Neiderud (2015)

PPR di Kuala Lumpur lazimnya terdiri daripada sekurang-kurangnya 316 unit setiap blok dengan 17 tingkat. Jika purata saiz isi rumah ialah 4.5³⁴, maka diandaikan jika semua unit dihuni, sekitar 1,455 orang akan bersesak dalam satu bangunan. Malahan, satu kajian yang berdasarkan model penularan influenza di Delhi mendapati kawasan yang mempunyai 'ciri kejiranan setingan' (contohnya, kepadatan penduduk dan anggaran kadar kontak) secara signifikan dikaitkan dengan wabak yang lebih besar sebelum ini³⁵.

Satu lagi kebimbangan semasa PKP adalah kesan terhadap kesihatan mental dan fizikal penduduk yang terkurung dalam ruang kecil untuk tempoh masa yang lama. Kami menganggarkan bahawa kira-kira 14% isi rumah di PPR tinggal dalam keadaan sesak. Organisasi Shelter dengan tepat menggambarkan kesan kesesakan kepada keluarga:

"Living in cramped conditions can have a detrimental effect on children's health, education, and general well-being. Overcrowding can increase the spread of illness and cause unsettled sleep patterns. It impacts privacy for all family members and can make it harder for children to find a quiet space to read or do their homework. It can also affect the quality of relationships between parents and children, and between siblings."

Shelter (2005)

Full house? How overcrowded housing affects families

1.2 Pembangunan Perumahan Awam dan Sosial di Malaysia

1.2.1. Pengenalan

Pada era prakemerdekaan, perumahan awam di Malaysia dikenali sebagai 'kuarters institusi' dan disediakan untuk pegawai-pegawai kerajaan. Walau bagaimanapun, selepas negara mencapai kemerdekaan, kerajaan memperkenalkan dasar pemilikan rumah dengan objektif menyediakan perumahan untuk semua lapisan masyarakat. Salah satu inisiatif ialah pelaksanaan program Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR) yang disasarkan kepada isi rumah miskin luar bandar yang berpendapatan bulanan bawah RM300³⁶.

Literatur mengenai pembangunan perumahan di Malaysia menunjukkan kewujudan penempatan setingan pada era prakemerdekaan serta migrasi dari luar bandar ke bandar. Perkara ini sebahagian besarnya didorong oleh peluang pekerjaan di kawasan bandar³⁷. Selain itu, peningkatan pesat penduduk bandar berikutan pelaksanaan Dasar Ekonomi Baru (DEB) pada tahun 1970 di samping perubahan struktur ekonomi daripada pertanian kepada perindustrian meningkatkan lagi keperluan perumahan di kawasan bandar. Permintaan yang meningkat ini amat ketara terutamanya dalam kalangan golongan berpendapatan rendah.

³⁴ Ini adalah berdasarkan tinjauan pasukan kajian.

³⁵ Chen et al. (2016)

³⁶ Razali Agus (2002)

³⁷ Wegelin (1978)

Walaupun perihal ini menjadi agenda utama dalam program penyediaan perumahan Malaysia seperti yang dibentangkan dalam Rancangan Malaysia Lima Tahun, program PAKR tidak berjaya menangani peningkatan permintaan untuk perumahan mampu tanggung. Bekalan rumah mampu tanggung yang tidak mencukupi mengakibatkan perluasan penempatan setinggan³⁸. Kebanyakan rakyat bandar mengalami kesulitan untuk membayar harga perumahan swasta yang mahal. Situasi yang sama berlaku kepada PAKR³⁹. Akibatnya, kerajaan bertindak balas terhadap masalah penempatan setinggan dengan memperkenalkan program perumahan sosial untuk disewa.

Bahagian seterusnya dalam bab ini akan menghuraikan secara ringkas pembangunan perumahan sosial di Malaysia.

1.2.2. Pelaksanaan Dasar Ekonomi Baharu (DEB)

Pelaksanaan DEB didorong selepas rusuhan 1969 yang mewujudkan kesedaran tentang kesukaran yang dihadapi oleh tiga kaum utama di Malaysia termasuk jurang pendapatan dan kekayaan serta stratifikasi kaum dalam kemasyarakatan dan ekonomi⁴⁰. Hal ini pada dasarnya ialah kesinambungan dasar kolonial. Oleh itu, DEB melaksanakan dua objektif utama iaitu 1) untuk menjayakan perpaduan negara melalui pembasmian kemiskinan tanpa mengira kaum dan 2) untuk menstruktur semula masyarakat dengan tujuan menghapuskan identifikasi kaum mengikut fungsi ekonomi dan lokasi geografi⁴¹.

Corak penempatan mengikut kaum membawa pemisahan budaya, agama dan politik yang signifikan. Pengasingan ruang dan kepadatan penduduk mengikut kaum adalah disebabkan oleh corak penghijrahan dan kesan penjajahan yang sebahagian besarnya dikekalkan di dalam negara pascakolonial⁴². Kaum Cina menguasai kawasan bandar kerana mereka terlibat secara aktif dalam perlombongan dan aktiviti ekonomi bandar yang lain. Kaum bumiputera Melayu kebanyakannya tinggal di kampung dan kawasan luar bandar serta bergiat dalam pertanian sara diri. Kaum India pula kebanyakannya adalah buruh yang bekerja dan menetap di ladang getah dan kelapa sawit pihak kolonial⁴³.

DEB serta Rancangan Struktur Kuala Lumpur 1984 bertujuan mengurangkan kewujudan komuniti ekakaum dalam persekitaran bandar yang mengikuti rentak penjajah semasa menduduki Semenanjung Tanah Melayu. Pusat bandar kolonial yang lebih makmur terbukti memberi manfaat yang besar kepada penduduknya dalam meningkatkan pendapatan yang lebih baik dan mengumpul kekayaan. Kerajaan membangunkan dasar migrasi dari luar bandar ke bandar dengan matlamat mengatasi ketidakseimbangan ekonomi dan masyarakat sedia ada yang dilihat sebagai faktor kritikal dalam mengekalkan keamanan dan kestabilan politik.

³⁸ Tan (2011)

³⁹ Nurizan (1989), EPU (1976) dan EPU (1991)

⁴⁰ Wegelin (1978), Razali Agus (2002)

⁴¹ Razali Agus (1989)

⁴² Wegelin (1978)

⁴³ Tan (2011)

1.2.3. Peralihan ekonomi Malaysia kepada perindustrian

Pada masa yang sama, Malaysia mengalami peralihan ekonomi yang signifikan daripada pertanian kepada industri. Pertanian dari segi sejarah merupakan penyumbang utama kepada pertumbuhan ekonomi negara. Walau bagaimanapun, sumbangan sektor pertanian dari segi keluaran dalam negara kasar (KDNK) negara serta jumlah guna tenaga merosot secara beransuran selama beberapa dekad dan kemudiannya diatasi oleh sektor perindustrian yang semakin berkembang pada tahun 1970-an⁴⁴. Seiring dengan itu, permintaan untuk sektor perkhidmatan juga meningkat bagi menyokong sektor perindustrian. Agihan buruh yang dikaitkan dengan pertanian menurun daripada 52.8% pada tahun 1970 kepada 16.7% pada tahun 2000, bertepatan dengan peningkatan agihan buruh dalam kedua-dua sektor perindustrian dan perkhidmatan⁴⁵.

Angka KDNK negara menunjukkan bahawa Malaysia mengalami pertumbuhan ekonomi yang ketara semasa era perindustrian (1970-an hingga awal 2000-an). KDNK sebenar mencatatkan peningkatan hampir lapan kali ganda daripada RM69b pada tahun 1970 kepada RM555b pada tahun 2002⁴⁶. Di samping itu, peningkatan yang sama dapat dinyatakan mengenai kesejahteraan rakyat Malaysia. Pendapatan isi rumah median bulanan mencatatkan peningkatan tiga kali ganda daripada RM711 pada tahun 1970 kepada RM2,466 pada tahun 2002⁴⁷. Selain itu, jangka hayat meningkat dan kadar kematian dalam kalangan kanak-kanak terus menurun.

1.2.4. Peningkatan corak migrasi luar bandar – bandar dan pembandaran

Transformasi ekonomi Malaysia sudah pasti telah mempercepat kadar pembandaran negara. Penumpuan kegiatan ekonomi di kawasan bandar mendorong penghijrahan penduduk luar bandar yang tertarik dengan potensi faedah ekonomi. Hal ini termasuk peluang pekerjaan yang lebih tinggi serta penyediaan perkhidmatan lain seperti pendidikan dan penjagaan kesihatan.

Rajah 1.4 menggambarkan perkadaran rakyat Malaysia yang tinggal di kawasan bandar dan luar bandar dari tahun 1960 hingga tahun 2020. Corak peningkatan migrasi luar bandar ke bandar adalah nyata, dengan peratusan penduduk luar bandar mengecil dari semasa ke semasa, serentak dengan peningkatan timbal balik untuk bilangan penduduk bandar. Tahap pembandaran telah meningkat lebih daripada dua kali ganda sejak 1970, dengan peningkatan daripada 33% kepada 77% pada tahun 2020⁴⁸.

⁴⁴ KRI (2018)

⁴⁵ KRI (2018)

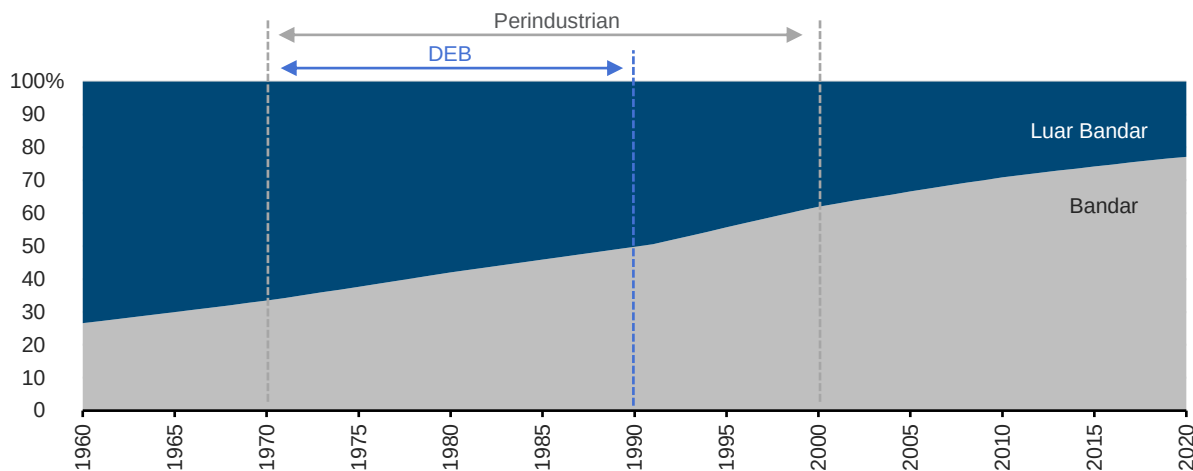
⁴⁶ KRI (2018)

⁴⁷ KRI (2018)

⁴⁸ Peningkatan tahap pembandaran perlu ditafsirkan seiring dengan perubahan definisi kawasan bandar. Sebelum perubahan Banci Penduduk dan Perumahan 1991, kawasan bandar ditakrifkan sebagai kawasan bandar yang diwartakan dengan penduduk seramai 10,000 orang atau lebih. Banci 1991 mentakrifkan semula kawasan bandar sebagai kawasan yang diwartakan dan kawasan binaan bersebelahan dengan gabungan 10,000 orang penduduk atau lebih. Kawasan binaan ditakrifkan sebagai kawasan bersebelahan dengan kawasan yang diwartakan dan mempunyai sekurang-kurangnya 60% penduduk mereka (berumur 10 tahun ke atas) terlibat dalam aktiviti bukan pertanian serta mempunyai kemudahan tandas moden di unit perumahan mereka. Banci 2010 seterusnya mentakrifkan semula kawasan binaan sebagai kawasan bersebelahan dengan kawasan yang diwartakan dan mempunyai sekurang-kurangnya 60% penduduk mereka (berumur 15 tahun ke atas) terlibat dalam aktiviti bukan pertanian. Sumber: DOS (2011).

Walau bagaimanapun, kita perlu sedar bahawa pertumbuhan penduduk yang tinggi di bandar-bandar utama juga didorong oleh peningkatan penghijrahan penduduk dari bandar-bandar dan bandar kecil yang juga dikenali sebagai migrasi bandar-bandar. Misalnya, penghijrahan penduduk bandar dari Selangor dan Negeri Sembilan ke Kuala Lumpur merupakan punca penting dalam kewujudan konurbasi Lembah Klang. Rimmer dan Cho (1981) menegaskan migrasi bandar-bandar dalam kalangan orang Melayu didorong oleh dua faktor utama iaitu 1) pemindahan penjawat awam dan 2) peningkatan peluang pendidikan. Rimmer dan Cho (1981) berpendapat bahawa “pertambahan” penduduk di bandar-bandar seperti Port Dickson dan Kuantan mungkin disebabkan oleh pemindahan yang diperoleh melalui pertumbuhan pentadbiran awam dan perkhidmatan keselamatan seperti angkatan tentera dan polis. Di samping itu, penumpuan institusi pengajian tinggi di Lembah Klang turut menarik minat belia dari bandar utama yang lain, seiring dengan ketersediaan peluang pekerjaan untuk graduan⁴⁹.

Rajah 1.4: Penduduk bandar dan luar bandar di Malaysia, 1960 – 2020 (%)



Sumber: CEIC (t.t.)

DEB memainkan peranan penting dalam menyokong migrasi dari luar bandar ke bandar, terutamanya dalam kalangan orang Melayu dan masyarakat peribumi (Bumiputera) yang lain kerana kerajaan menyediakan peluang untuk menyertai aktiviti bandar⁵⁰. Hal ini telah mencerminkan peningkatan bilangan penduduk Melayu/Bumiputera di kawasan bandar apabila mencapai hampir 48% menjelang tahun 2000. Jadual 1.2 mencerakinkan peratusan penduduk bandar mengikut kumpulan etnik antara tahun 1957 hingga tahun 2000. Bilangan penduduk bandar Cina yang semakin berkurangan menunjukkan bahawa kerajaan akhirnya telah mencapai objektif DEB untuk menyelaraskan komposisi kaum di kawasan bandar untuk mencerminkan komposisi penduduk negara.

⁴⁹ Peng (2012)

⁵⁰ Razali Agus (2002)

Jadual 1.2: Peratusan penduduk bandar di Malaysia mengikut komposisi etnik, 1957 – 2000

	1957	1970	1980	1991	2000
Melayu/Bumiputera*	21.0	27.6	37.9	45.3	48.3
Cina	62.6	58.5	50.3	39.8	34.8
India	12.8	12.8	11.0	11.0	11.0
Lain-lain	3.6	1.1	0.8	1.2	0.1
Bumiputera Lain				0.4	0.7
Bukan Warganegara Malaysia				2.3	4.3

Nota: Angka yang dilaporkan hanya merangkumi Semenanjung Malaysia. Kategori Bumiputera bagi tempoh antara 1957 – 1980 termasuk Bumiputera Lain.

Sumber: Usman Yaakob, Tarmiji Masron, dan Fujimaki Masami (2012)

Selain itu, kadar pembandaran yang tidak pernah berlaku sebelum ini juga mewujudkan perubahan besar kepada geografi bandar. Pusat-pusat bandar yang sedia ada telah berkembang dan munculnya bandar-bandar baru yang mengelilingi kawasan metropolitan yang lebih besar seperti Shah Alam, Senawang, Skudai dan Bandar Bayan Baru⁵¹. Dianggarkan bilangan pusat bandar telah meningkat hampir tiga kali ganda daripada 55 pada tahun 1970 kepada 170 pada tahun 2000⁵².

1.2.5. Keperluan perumahan di kawasan bandar/padat

Penghijrahan ke pusat bandar serta perubahan definisi kawasan bandar telah menyumbang kepada peningkatan pertumbuhan penduduk bandar. Seperti yang ditunjukkan dalam Jadual 1.3, penduduk bandar meningkat sebanyak 591% sepanjang enam dekad yang lalu mewakili sekitar 21 juta penduduk bandar.

Jadual 1.3: Bilangan penduduk bandar dan peratusan pertumbuhan penduduk bandar, 1970 – 2020

Tahun	Penduduk bandar	Pertumbuhan setiap dekad (%)
1970	3,614,414	
1980	5,801,271	61%
1990	8,977,771	55%
2000	14,375,102	60%
2010	20,002,877	39%
2020	24,973,604	25%

Sumber: CEIC (t.t.) dan pengiraan KRI

Tahap pertumbuhan yang tidak pernah berlaku sebelum ini menyebabkan beberapa bandar bergelut untuk memenuhi permintaan infrastruktur penduduk mereka termasuk keperluan untuk rumah mampu tanggung. Walaupun keperluan perumahan telah ditangani dalam Rancangan Malaysia Lima Tahun melalui pelbagai program perumahan, kekurangan perumahan masih berterusan⁵³. Hal ini barangkali disebabkan oleh kadar penyiapan unit PAKR yang lebih rendah daripada yang disasarkan dalam Rancangan Lima Tahun⁵⁴.

⁵¹ Razali Agus (2002)

⁵² Usman Yaakob et al. (2012)

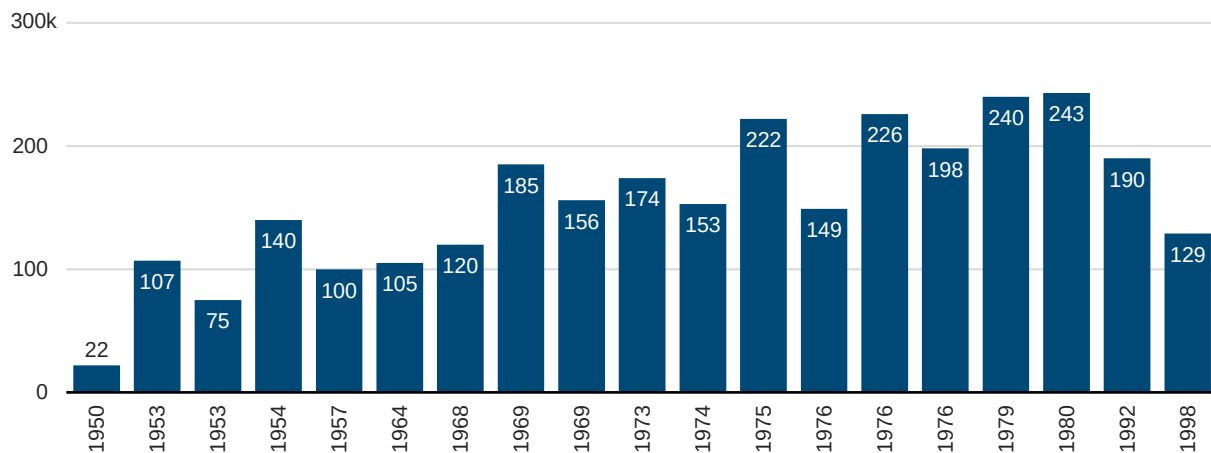
⁵³ Shuid (2016), Tan (2011)

⁵⁴ Razali Agus (1989) dan EPU (Pelbagai tahun)

Tambahan pula, ramai individu dalam golongan berpendapatan rendah dan sederhana mengalami kekangan kewangan untuk membeli rumah. Tidak semua penghijrah bandar dapat memperoleh manfaat ekonomi di pusat bandar utama. Ramai yang tidak dapat memperoleh pekerjaan kerana “kapasiti penyerapan rendah” dalam sesetengah industri, menyebabkan mereka memilih pekerjaan tidak formal atau berpendapatan rendah⁵⁵. Di samping itu, dasar mengutamakan unit PAKR untuk penjawat awam juga menghalang golongan yang berkeperluan ini daripada memiliki akses kepada rumah mampu tanggung⁵⁶.

Kekurangan rumah mampu tanggung di samping kekangan kewangan akhirnya menyumbang kepada peningkatan setinggan di bandar. Penghijrah baharu yang terjejas memilih pilihan perumahan yang lebih murah sama ada dengan menetap di penempatan setinggan sedia ada atau mewujudkan penempatan setinggan baharu di pinggir bandar. Majoriti penempatan ini terletak di pusat pertumbuhan ekonomi utama seperti Kuala Lumpur dan Selangor dan di bandar-bandar sekunder (*secondary cities*) seperti Alor Setar dan Kuantan. Kebanyakannya terletak di kawasan sepanjang laluan kereta api atau di tanah perlombongan terbiar⁵⁷, dan acap kali disifatkan dengan kepadatan tinggi dan tidak memiliki kemudahan yang mencukupi.

Rajah 1.5: Bilangan penduduk setinggan di Kuala Lumpur, 1950 – 1998



Nota: Anggaran berbeza mengikut data yang diterbitkan dalam beberapa sumber.

Sumber: Johnstone (1981) dan DBKL (2004)

Rajah 1.5 menunjukkan anggaran bilangan setinggan di Kuala Lumpur. Populasi setinggan meningkat secara drastik selepas kemerdekaan terutamanya semasa tempoh DEB. Pada tahun 1975, sekitar 30% daripada jumlah penduduk di Kuala Lumpur (kira-kira 222,000 orang) ialah penyewa setinggan. Statistik menunjukkan bilangan penempatan setinggan di Kuala Lumpur meningkat daripada 32% pada tahun 1968 kepada 37% pada tahun 1971⁵⁸. Sehingga tahun 1998, Kuala Lumpur merekodkan 197 penempatan setinggan, menduduki sekitar 645 hektar⁵⁹. Terdapat penurunan penempatan setinggan selepas tahun 1990 dan salah satu sebabnya ialah inisiatif kerajaan untuk menempatkan semula penduduk, seperti yang dijelaskan dalam bahagian seterusnya.

⁵⁵ Razali Agus (2002)

⁵⁶ Shuid (2016), Wegelin (1978)

⁵⁷ Johnstone (1981)

⁵⁸ Ayu Abdullah Yusfida et al. (2017)

⁵⁹ DBKL (2004)

1.2.6. Inisiatif/peruntukan perumahan

Lembaga Perumahan Persekutuan Tanah Melayu (Lembaga Perumahan atau dikenali sebagai *Housing Trust*) ditubuhkan pada tahun 1952 oleh pentadbiran kolonial untuk menyelia pembangunan perumahan Tanah Melayu. Ia juga bertanggungjawab menyediakan perumahan awam (iaitu kuarters institusi) kepada penjawat awam yang kebanyakannya ialah orang Inggeris. Pada tahun 1950-an dan tahun 1960-an, Lembaga Perumahan merupakan penyumbang utama penyediaan rumah kos rendah (RKR) dengan sektor awam menerajui penyediaan perumahan untuk golongan berpendapatan rendah. Lembaga Perumahan telah dibubarkan pada tahun 1976 dan fungsinya diambil alih oleh Jabatan Perumahan Negara (JPN)⁶⁰.

Seperti yang diterangkan dalam Rancangan Malaysia, terdapat usaha berterusan untuk melaksanakan skim baharu bagi menangani keperluan perumahan masyarakat seperti yang ditunjukkan dalam Jadual 1.4. Walaupun objektif peruntukan perumahan setiap Rancangan Malaysia adalah sedikit berbeza, objektif keseluruhannya adalah untuk menyediakan perumahan yang mencukupi, mampu milik dan berkualiti sementara cuba memastikan keperluan semua segmen penduduk dipenuhi.

Penyediaan perumahan di Malaysia bermula pada zaman pascakolonial dengan pembangunan kuarters bebas untuk kakitangan sektor awam dan perumahan kos rendah bagi mereka yang berkemampuan untuk membeli rumah. Di kawasan luar bandar, penyediaan perumahan dijalankan melalui skim pembangunan tanah. Sektor awam merupakan penyumbang utama perumahan kos rendah manakala sektor swasta sebahagian besarnya terlibat dalam penyediaan perumahan kos sederhana dan tinggi.

Namun, sejak pelaksanaan RMKe-4 dan seterusnya, peranan sektor swasta dalam pembangunan perumahan secara beransur-ansur berkembang dan mula merangkumi projek perumahan kos rendah. Kerajaan mengenakan kuota untuk projek pembangunan perumahan campuran sektor swasta yang memerlukan 30% daripada unit merupakan perumahan kos rendah. Selain itu, beberapa inisiatif termasuk kelonggaran undang-undang dan peraturan serta penubuhan agensi tempatan bagi memudahkan kelulusan permohonan telah dibangunkan bagi menggalakkan sektor swasta untuk membangunkan projek perumahan kos rendah.

Pembandaran dan penggunaan tanah untuk aktiviti ekonomi lain menjurus kepada masalah kekurangan tanah. Kerajaan bertindak balas dengan memperkenalkan rumah kos rendah berbilang tingkat berasaskan konsep kondominium dalam RMKe-4 sebagai usaha mengoptimumkan penggunaan tanah dan mengurangkan kos pembinaan.

⁶⁰ Shuid (2010)

Kos sara hidup yang tinggi di kawasan bandar menimbulkan tekanan kewangan yang besar, menyebabkan sebahagian besar penduduk menghadapi masalah untuk mendapatkan rumah kos rendah berharga sekitar RM25,000 dan ke bawah. Oleh itu, kerajaan mengiktiraf keperluan untuk memperkenalkan skim penyewaan bagi membantu penduduk bandar yang mengalami kesulitan untuk mendapatkan rumah mampu milik. Projek perumahan kos rendah untuk disewa juga dilaksanakan bersama-sama skim pemilikan dalam RMKe-5. Selain itu, RMKe-5 turut memperkenalkan projek perumahan berkonsepkan ‘penempatan manusia’ yang merangkumi penyediaan infrastruktur asas dan kemudahan sosial termasuk sekolah, klinik dan balai raya bagi membantu penduduk menjalankan rutin harian mereka.

Program pemilikan rumah menjadi keutamaan dalam RMKe-6 dan seterusnya. Selain daripada projek perumahan kos rendah, sederhana dan tinggi, satu kategori baharu diperkenalkan dalam RMKe-6, iaitu perumahan kos sederhana rendah bagi mewujudkan peluang kepada golongan berpendapatan sederhana rendah untuk memiliki rumah sendiri. Kaedah pembinaan yang inovatif juga digunakan secara lebih meluas dengan penggabungan pasang siap atau sistem bangunan berindustri ke dalam projek pembangunan perumahan dengan insentif oleh kerajaan.

Sepertimana yang dinyatakan sebelum ini, golongan setinggan bandar semakin bertambah berikutan tahap pembandaran yang tinggi. Oleh itu, program penempatan semula kerajaan telah diperkenalkan untuk menghapuskan penempatan setinggan menjelang 2005. Penyewa setinggan diberi pilihan sama ada untuk membeli atau menyewa unit rumah kos rendah sedia ada atau ditempatkan sementara di rumah transit sebelum dipindahkan ke projek perumahan kos rendah kelak. Program seperti Program Perumahan Rakyat Bersepadu (PPRB), (kemudian digantikan dengan Projek Perumahan Rakyat (PPR)) telah diperkenalkan pada tahun 1998 untuk mencapai objektif ini.

Rancangan Malaysia terkini memperkenalkan beberapa projek perumahan mampu milik yang direka untuk menangani sama ada kelemahan terdahulu atau kebimbangan mutakhir. Beberapa projek penting termasuk Perumahan Rakyat 1 Malaysia (PR1MA), Perumahan Penjawat Awam 1 Malaysia (PPA1M), Rumah Wilayah Persekutuan (RUMAWIP), PPR dan Rumah Mesra Rakyat 1 Malaysia (RMR1M) serta projek perumahan untuk generasi kedua peneroka FELDA dan FELCRA. Sekitar 808,000 unit rumah mampu milik kos rendah telah disediakan antara tahun 1990 – 2009⁶¹.

Dalam RMKe-12 ini, pembiayaan dilihat sebagai alat utama untuk memacu agenda pemilikan rumah kebangsaan dan menangani isu kemampuan perumahan yang berterusan. Hal ini termasuk penyediaan kemudahan pembiayaan untuk pembeli rumah kali pertama dan pengembangan program Sewa kemudian Beli (*Rent-to-own*, RTO) untuk komuniti B40 dan M40. RMKe-12 turut menekankan penekanan untuk menambah baik tadbir urus, piawaian dan peraturan berkaitan perumahan dengan inisiatif seperti penubuhan pusat data perumahan bagi merapatkan jurang data sedia ada, penguatkuasaan Piawaian Perumahan Berkualiti (PBB) bagi memastikan pengeluaran perumahan yang berkualiti, Akta Sewaan Kediaman untuk mengawal selia hak penyewa dan lain-lain. Selain itu, garis panduan pembangunan semula perumahan juga akan digubal menggunakan model perkongsian awam-swasta untuk membina semula perumahan awam terutamanya rumah pangsa usang dan kuarters kerajaan yang lama atau terbiar.

⁶¹ EPU (2010)

Jadual 1.4: Ringkasan objektif khusus dan inisiatif perumahan yang diketengahkan dalam setiap Rancangan Malaysia

Rancangan Malaysia	Objektif dan inisiatif perumahan
Rancangan Malaysia Pertama (RMKe-1), 1966 – 1970	Untuk menggalakkan kebajikan golongan berpendapatan rendah dengan meneruskan pembangunan projek perumahan kos rendah.
Rancangan Malaysia Kedua (RMKe-2), 1971 – 1975	- Untuk memperluas projek RKR untuk mengurangkan penempatan setinggan dan kawasan setinggan bandar, dalam mencapai objektif DEB. - Kerajaan akan memberi tumpuan kepada penyediaan RKR manakala sektor swasta akan menangani permintaan perumahan bagi golongan berpendapatan sederhana dan berpendapatan tinggi. - Agensi persekutuan dan negeri seperti FELDA, FELCRA dan PKEN menyokong program perumahan awam dari Kementerian Perumahan.
Rancangan Malaysia Ketiga (RMKe-3), 1976 – 1980	- Meningkatkan pendapatan golongan miskin bandar melalui penyediaan RKR dan perkhidmatan awam lain. - Penglibatan dalam skim usahasama dengan pemaju swasta untuk mempercepat pembinaan RKR dengan bantuan kerajaan. - Menggalakkan pertumbuhan corak kediaman di kawasan perumahan untuk mewakili komposisi etnik di Malaysia bersama-sama penyediaan kemudahan rekreasi. - Memberi penekanan kepada penambahbaikan keadaan hidup di kawasan luar bandar melalui pelbagai skim pembangunan perumahan awam dan swasta termasuk skim pembangunan tanah. - Program perumahan sektor awam dikelaskan kepada tiga jenis skim utama: PAKR, kuarters institusi dan perumahan komersial.
Rancangan Malaysia Keempat (RMKe-4), 1981 – 1985	- Meningkatkan akses perumahan untuk setiap rakyat Malaysia dengan mempercepat pembinaan perumahan kos rendah di kawasan bandar dan RKR di skim pembangunan tanah yang meluas di kawasan luar bandar. - Meningkatkan kualiti perumahan di kampung-kampung yang sedia ada dan menyediakan kemudahan yang mencukupi seperti bekalan air, elektrik dan kemudahan sanitasi. - Membangunkan skim perumahan kos rendah berdasarkan konsep kondominium dengan objektif mengoptimumkan penggunaan tanah (kawasan bandar) dan meningkatkan kualiti hidup. - Sektor awam kekal sebagai pembekal utama untuk perumahan kos rendah. Sektor swasta dikehendaki untuk memperuntukkan 30% – 50% projek perumahan untuk pembangunan konsep kondominium perumahan kos rendah. - Usaha lain termasuk 1) menubuhkan Jawatankuasa Perhubungan Negeri di setiap negeri untuk melaksanakan skim perumahan kos rendah dan 2) memperkenalkan sistem pembinaan prabikinan (<i>prefabrication</i>) atau sistem pembinaan industrialisasi yang berkesan dari segi masa dan kos dalam skim perumahan kos rendah.
Rancangan Malaysia Kelima (RMKe-5), 1986 – 1990	- Membangunkan projek perumahan berasaskan konsep sewa selain daripada skim pemilikan. - Membangunkan projek perumahan berasaskan konsep penempatan manusia di samping memberi penekanan kepada penyediaan kemudahan sosial seperti sekolah, klinik dan balai raya sebagai tambahan kepada infrastruktur asas. - Mengurangkan peranan sektor awam dalam penyediaan perumahan dengan meningkatkan penyertaan sektor swasta dalam projek pembangunan perumahan. - Usaha lain termasuk mengkaji semula undang-undang dan prosedur sedia ada berkaitan pembinaan, memperluaskan skim penyewaan dan menjalankan penyelidikan dan pembangunan (R&D) dalam pembinaan perumahan. Selain itu, menghasilkan Dasar Perumahan Negara. - Penglibatan sektor swasta dalam Program Khas Perumahan Kos Rendah (PKPKR) yang diperkenalkan pada 1986 berikutan pelbagai faedah yang ditawarkan oleh kerajaan.

Rancangan Malaysia	Objektif dan inisiatif perumahan
Rancangan Malaysia Keenam (RMKe-6), 1991 – 1995	• Menekankan pemilihan rumah untuk pelbagai kumpulan pendapatan sambil memastikan harga rumah kekal mampu milik. Memastikan RKR dijual pada harga dalam lingkungan RM25,000 seunit. • Menggalakkan sektor swasta terlibat dalam projek perumahan kos sederhana rendah dan rendah. • Pelaksanaan program pemindahan setinggan berikutan peningkatan penempatan setinggan di kawasan bandar. Penduduk setinggan akan diberi pilihan sama ada membeli atau menyewa unit RKR sedia ada atau ditempatkan di rumah sementara sebelum dipindahkan ke projek perumahan kos rendah kelak. • Jenis program yang dilaksanakan: Program Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR), Program Pertapakan dan Kemudahan, Program Pengumpulan Semula Kampung Tradisional, Program Pemulihan Rumah dan Kuarters untuk penjawat awam.
Rancangan Malaysia Ketujuh (RMKe-7), 1996 – 2000	• Menyediakan perumahan yang mencukupi, mampu tanggung dan berkualiti, sama ada untuk dimiliki atau disewa oleh semua rakyat Malaysia. • Penekanan yang lebih besar kepada perumahan kos sederhana rendah untuk mewujudkan peluang kepada golongan berpendapatan sederhana rendah agar memiliki akses kepada rumah mampu milik. • Sektor swasta terus membangunkan perumahan kos sederhana rendah dan rendah. • Meningkatkan akses kepada pembiayaan dengan membenarkan pengeluaran 30% daripada Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP) pembeli sama ada untuk membeli atau membina rumah mahupun menyelesaikan pinjaman perumahan. • Satu program khas untuk perumahan kos rendah iaitu Program Perumahan Rakyat Bersepadu (PPRB) dilaksanakan pada tahun 1998 dengan objektif menempatkan semula semua setinggan bandar di Kuala Lumpur dan bandar-bandar utama lain.
Rancangan Malaysia Kelapan (RMKe-8), 2001 – 2005	• Meneruskan pembangunan perumahan kos rendah dan sederhana rendah oleh kedua-dua sektor awam dan swasta. Projek pembangunan perumahan berasaskan konsep penempatan manusia diteruskan. • PAKR masih menjadi program perumahan sektor awam utama di bawah kategori perumahan kos rendah. Harga rumah akan dikaji semula untuk mengambil kira kenaikan kos pembinaan, tanah, bahan, kos buruh dan lain-lain. Namun, harga baharu akan lebih rendah daripada harga RKR yang ditawarkan oleh sektor swasta. • Mempergiatkan pelaksanaan Program Perumahan Rakyat (PPR) untuk penyewaan selaras dengan dasar setinggan sifar menjelang 2005. • Peruntukan perumahan untuk golongan miskin tegar di luar bandar terus dilaksanakan di bawah Skim Pembangunan Kesejahteraan Rakyat. • Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan), 1966 telah dipinda pada tahun 2002 untuk menyediakan perlindungan yang lebih baik bagi kedua-dua pembeli dan pemaju rumah serta memastikan pembangunan industri perumahan yang sihat. • Kuarters institusi penjawat awam akan diteruskan. Skim khas sewa beli dan pembelian semula akan disediakan untuk kakitangan sektor awam, terutamanya bekas anggota polis dan bekas tentera. • Di bawah Projek Pemilikan Rumah untuk rakyat yang diumumkan dalam Pakej Strategi Baharu pada tahun 2003, kerajaan akan memberi subsidi untuk pinjaman perumahan pada kadar faedah 3% atau kadar faedah sifar apabila deposit 10% daripada harga belian bagi tahun pertama (untuk rumah berharga bawah RM100k dan untuk pinjaman yang diperoleh daripada BSN). • Usaha akan diambil untuk menaik taraf bahagian luar bangunan dan menambah baik kemudahan rumah pangsa PAKR kerana sebahagian besar penduduk bandar akan ditempatkan di rumah pangsa dan pangsapuri berbilang tingkat kerana kekurangan tanah untuk pembangunan perumahan (peningkatan pembandaran).
Rancangan Malaysia Kesembilan (RMKe-9), 2006 – 2010	• Terus memberi tumpuan kepada penyediaan rumah yang mencukupi, mampu milik dan berkualiti untuk semua rakyat Malaysia. Sektor swasta akan melaksanakan peranan utama manakala sektor awam akan menyediakan sokongan dan langkah kawal selia yang diperlukan untuk memastikan keberkesannya.

Rancangan Malaysia	Objektif dan inisiatif perumahan
	- Kerajaan akan menyediakan RKR melalui Program Perumahan Rakyat (PPR) manakala Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB) akan melengkapkan usaha kerajaan dengan membina lebih banyak RKR dan sederhana rendah di kawasan bandar dan luar bandar. - Usaha dipertingkatkan untuk menggalakkan penggunaan Sistem Bangunan Berindustri dan reka bentuk berdasarkan konsep penyelarasan modular dalam pembinaan perumahan. - Perundangan akan dikaji semula untuk menggalakkan sektor swasta menyediakan RKR. Hal ini termasuk memberi lebih fleksibiliti terhadap kuota RKR serta mempercepat proses pembangunan dan kelulusan. - Sistem pendaftaran dan pengagihan untuk RKR juga akan dipertingkatkan bagi memastikan pengagihan yang sewajarnya kepada kumpulan sasaran yang tepat. - Maklumat dalam pangkalan data akan sentiasa dikemas kini dan kriteria pemilihan pembeli yang layak akan disemak dan diseragamkan untuk semua negeri.
Rancangan Malaysia Kesepuluh (RMKe-10), 2011 – 2015	- Memastikan akses kepada perumahan berkualiti dan mampu milik. - Memperluas program rumah mampu milik dan penyediaan RKR di kawasan bandar dan separa bandar. - Menggalakkan pemilikan rumah yang tinggi dalam kalangan isi rumah B40. - Sektor swasta digalakkan untuk membangunkan lebih banyak perumahan kos sederhana mampu milik. - Menubuhkan Dana Penyelenggaraan Rumah dengan pembiayaan permulaan RM500 juta untuk membantu penduduk di kedua-dua unit rumah kos rendah awam dan swasta menjalankan penyelenggaraan perumahan. - Menggalakkan penggunaan pendekatan Bina-Kemudian-Jual (BKJ) dalam kalangan pemaju kalangan pemaju perumahan dengan menyediakan insentif tambahan. - Kerajaan menyediakan bantuan bagi pemulihan projek perumahan yang terbengkalai. - Kerajaan akan menumpukan tiga strategi untuk menangani cabaran yang dihadapi dalam penyediaan rumah mampu milik merangkumi 1) Memperkemas penyampaian rumah mampu milik, 2) memperkukuh usaha untuk menyediakan perumahan berkualiti tinggi dan lestari alam sekitar, dan 3) memupuk industri perumahan yang sihat dan mampan. - Bagi meningkatkan keberkesanan penyediaan perumahan, kerajaan akan merasionalisasikan dan memperkemas peranan agensi persekutuan yang terlibat dalam perumahan awam termasuk JPN, Kementerian Kemajuan Luar Bandar dan Wilayah, Dewan Bandaraya Kuala Lumpur, Unit Penyelaras Pelaksanaan dan Syarikat Perumahan Negara Berhad.
Rancangan Malaysia Kesebelas (RMKe-11), 2016 – 2020	- Terus menyediakan akses untuk perumahan mampu milik bagi kumpulan berpendapatan rendah dan sederhana. Ini termasuk bantuan kewangan kepada pembeli rumah dan rangka kerja kawal selia yang dipertingkatkan untuk memudahkan pemilikan rumah. - Pinjaman kadar faedah khas dengan moratorium 10 tahun ke atas penjualan hartanah diberikan kepada isi rumah B40 bagi membolehkan pemilikan rumah. - Program perumahan untuk isi rumah miskin dan berpendapatan rendah di bandar dan luar bandar diteruskan melalui Program Bantuan Rumah (PBR), PPR dan Rumah Mesra Rakyat 1 Malaysia (RMR1M) serta perumahan generasi kedua peneroka FELDA dan FELCRA. - Meneruskan skim rumah mampu milik untuk isi rumah berpendapatan sederhana yang merangkumi Perumahan Rakyat 1 Malaysia (PR1MA), Perumahan Penjawat Awam 1 Malaysia (PPA1M) dan Rumah Wilayah Persekutuan (RUMAWIP).
Rancangan Malaysia Kedua Belas (RMKe-12), 2021 – 2025	Meningkatkan bekalan rumah mampu milik berkualiti dengan menambah baik akses kepada tadbir urus rumah mampu milik serta memastikan pembangunan perumahan inklusif. Sasaran untuk membina 500,000 unit rumah mampu milik menjelang 2025.

Rancangan Malaysia	Objektif dan inisiatif perumahan
	- Pangkalan data komprehensif untuk pemilik rumah mampu milik akan diwujudkan bagi memantau pemilikan rumah. Sistem pengurusan bersepadu perumahan akan dibangunkan sebagai platform kemasukan tunggal untuk permohonan dan pemprosesan permit pengiklanan dan penjualan. - Memperkenalkan harga siling rumah mampu milik di pasaran sekunder bagi mengawal harga rumah. - Penjenamaan semula PPR sebagai Rumah Malaysia berdasarkan spesifikasi yang ditetapkan dalam Dasar Perumahan Mampu Milik Negara. Dasar keluar bagi penyewa PPR yang ingkar akan dikuatkuasakan dengan tegas bagi memastikan program ini hanya memberi manfaat kepada isi rumah yang layak. - Bagi golongan B40, program perumahan sedia ada seperti RTO, Rumah Mesra Rakyat dan Program Perumahan Penjawat Awam Malaysia akan diteruskan di samping mengutamakan kumpulan pendapatan B1 untuk memiliki rumah mampu milik. Bagi golongan B40 dan M40, program RTO akan diperluas untuk meliputi rumah berharga sehingga RM500,000 dengan pilihan untuk membeli hartanah yang disewa dalam tempoh 5 tahun. - Dana untuk Rumah mampu Milik dan Skim Perumahan Belia membantu pembelian rumah pertama. Skim Pinjaman Perumahan membantu isi rumah yang memiliki tanah untuk membina rumah mampu milik. Dana khusus akan dikaji untuk menyediakan skim pembiayaan untuk isi rumah Bumiputera yang layak. - Membantu pemilik rumah mengelak rumah daripada dilelong – program <i>Murabahah</i> (pemilikan untuk disewa dan milik semula) untuk membeli semula harta. - Menguruskan kos pembinaan perumahan – (1) mengkaji semula IBS sedia ada, (2) memperkenalkan model pembangunan rumah mampu milik berdasarkan mekanisme perkongsian kos antara Kerajaan Persekutuan, Negeri dengan pemaju swasta. - Perumahan mampu milik akan dibina berdekatan dengan terminal pengangkutan untuk meningkatkan mobiliti dan ketersambungan. - Peruntukan RM2.25b untuk membina dan membaiki 85,500 unit rumah untuk golongan miskin di bawah Program Bantuan Rumah. - Langkah-langkah khusus untuk meningkatkan tadbir urus, piawaian dan peraturan. Hal ini termasuk penguatkuasaan Piawaian Perumahan Berkualiti (PBB), <i>Quality Assessment System for Building Construction Works</i> (QLASSIC) sebagai prasyarat untuk kelulusan pembangunan, dan Akta Sewaan Kediaman untuk mengawal selia hak pemilik dan penyewa. - Merangka garis panduan pembangunan semula perumahan menggunakan model perkongsian awam-swasta untuk membina semula perumahan awam, terutamanya rumah pangsa usang, dan kuarters kerajaan yang lama atau terbiar. - Dasar kuota Bumiputera dalam pemilikan rumah perlu diselaraskan antara kerajaan Persekutuan, Negeri dengan tempatan untuk pembelian rumah mampu milik.

Sumber: Rumusan KRI berdasarkan EPU (Pelbagai tahun)

1.2.7. Cabaran yang dihadapi

Walaupun pelbagai projek telah dilaksanakan, keperluan perumahan masih belum dipenuhi dan masih terdapat cabaran yang dihadapi dalam penyediaan perumahan. Masalah yang ketara ialah penyediaan perumahan kos rendah masih terhad dan menjurus kepada kekurangan rumah mampu milik. Hal ini disebabkan oleh keutamaan sektor swasta untuk mengaut keuntungan yang lebih tinggi apabila membina perumahan kos sederhana dan tinggi. Selain itu, sokongan daripada institusi kewangan dan majikan meningkatkan permintaan untuk perumahan kos sederhana dan tinggi dalam kalangan golongan berpendapatan sederhana dan tinggi⁶². Seperti yang dijelaskan sebelum ini, isu ini telah ditangani oleh kerajaan dengan memperkenalkan kedua-dua kuota 30% untuk projek perumahan kos rendah dan 30% kuota Bumiputera untuk sektor swasta.

⁶² Nurizan (1989)

Kekangan kewangan juga menghadkan peluang untuk isi rumah berpendapatan rendah memilih program pemilikan rumah. Pendapatan yang rendah dan ketidakupayaan untuk membayar ansuran bulanan masih merupakan kekangan utama. Selain itu, ramai yang bekerja di sektor tidak formal, maka terdapat kekurangan dokumen rasmi seperti penyata pendapatan untuk melayakkan mereka membuat permohonan pinjaman serta dianggap berpotensi sebagai pembeli oleh pemaju perumahan⁶³.

Satu lagi halangan utama yang dikenal pasti ialah peralihan keutamaan kerajaan negeri terhadap pembangunan perumahan kos sederhana dan tinggi. Pada tahun 1970-an, mereka secara amnya mengurangkan peruntukan kewangan untuk perumahan sosial/awam, sebaliknya menyalurkan sumber kepada perumahan kos sederhana dan tinggi. Hal ini membawa kepada pengurangan dalam bilangan unit kos rendah yang dibina, akhirnya mewujudkan kekurangan stok perumahan untuk golongan berpendapatan rendah.

Kelewatan proses pentadbiran juga menyumbang kepada prestasi yang tidak memuaskan dalam penyediaan perumahan. Razali (2002) mencadangkan kelewatan pentadbiran dikaitkan dengan isu berkaitan dasar guna tanah; kod bangunan dan dasar perancangan; dasar pengeluaran dan pembinaan, serta pengurusan dan pengagihan unit sedia ada. Walaupun terdapat usaha untuk meningkatkan stok RKR dan pengenalan skim sewa kemudian beli (RTO), keperluan untuk rumah mampu milik tidak dapat dipenuhi, mengakibatkan peningkatan populasi setinggan bandar.

1.2.8. Pembangunan Program Perumahan Rakyat (PPR)

Program Perumahan Rakyat (PPR) ialah program kerajaan persekutuan yang diluluskan oleh Jemaah Menteri pada Februari 2002 yang menyasarkan setinggan bandar. Sepertimana yang diterangkan sebelum ini, kadar pembandaran yang tinggi dan migrasi luar bandar-bandar bermula pada tahun 1970-an telah meningkatkan kepadatan penduduk seiring dengan keperluan perumahan di kawasan bandar. Bagi menangani isu ini, usaha memenuhi keperluan perumahan telah dilaksanakan oleh kerajaan negeri melalui Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri (PKEN) masing-masing⁶⁴.

Pada tahun 1980-an, sektor swasta menggantikan sektor awam sebagai pembekal utama RKR⁶⁵. Hal ini selaras dengan dasar penswastaan dan keperluan kerajaan bahawa perumahan kos rendah mesti merangkumi 30% daripada semua pembangunan kediaman. Dekad berikutnya (1990-an) menyaksikan peralihan daripada pembangunan hartanah kepada perumahan strata, terutamanya di kawasan bandar disebabkan oleh kenaikan kos tanah⁶⁶.

Dasar perumahan Malaysia telah lama mengutamakan pemilikan rumah berbanding penyewaan terutamanya RKR⁶⁷. Walau bagaimanapun, satu keputusan dibuat untuk menekankan penyewaan berbanding pemilikan dalam program perumahan sosial kerana kajian kementerian perumahan 1993 menunjukkan bahawa golongan setinggan tidak mampu membeli RKR⁶⁸.

⁶³ Nurizan (1989)

⁶⁴ Shuid (2016)

⁶⁵ Shuid (2016)

⁶⁶ Shuid (2016)

⁶⁷ Razali Agus (1989)

⁶⁸ Shuid (2016)

Memandangkan pemilikan rumah bukanlah pilihan yang boleh dilaksanakan untuk golongan setinggan, kerajaan persekutuan memilih untuk mengukuhkan program perumahan sosial sewa tanpa mengabaikan sepenuhnya matlamat pemilikan RKR. Setinggan akan dipindahkan ke unit perumahan sosial yang baru dibangunkan. Junaidi Awang Besar (2018) mencadangkan dasar ini dibangunkan bukan secara utamanya untuk membantu setinggan agar keluar daripada keadaan hidup yang sukar, tetapi supaya tanah yang mereka diami dapat dibangunkan.

Sebelum tahun 2002, terdapat dua program perumahan sosial berasingan yang telah digabungkan pada tahun 2002 di bawah dasar PPR yang baharu. Yang pertama ialah program Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR) yang diperkenalkan dalam RMKe-3 (1976 – 1980). Kerajaan negeri menerima pinjaman daripada kerajaan persekutuan untuk membangunkan unit rumah kos rendah yang kemudiannya dijual kepada golongan berpendapatan rendah, sama ada secara langsung atau melalui pelan ansuran sewa beli⁶⁹.

Program kedua ialah Program Perumahan Rakyat Bersepadu (PPRB) yang telah dimasukkan ke dalam RMKe-7 pada tahun 1998 di bawah naungan Majlis Tindakan Ekonomi Negara (MTEN). Program tersebut kemudiannya diserahkan kepada Kementerian Pembangunan Kerajaan Tempatan (KPKT). Di bawah program ini, unit rumah sewa akan dibina untuk menempatkan semula setinggan bandar⁷⁰. Sewa tersebut ditetapkan pada kadar RM124 sebulan bagi membolehkan ia mampu ditanggung oleh setinggan. Namun, kos penyelenggaraan dianggarkan pada tahun 2012 pada kadar purata RM210 sebulan⁷¹.

Pada Februari 2002, Jemaah Menteri telah meluluskan penjenamaan semula program PAKR sebagai PPR Dimiliki Dasar Baru dan program PPR Bersepadu sebagai PPR Disewa Dasar Baru. Sasaran program itu adalah untuk menyiapkan 50,000 unit sewa dan 40,000 unit untuk dijual menjelang 2006. Peruntukan unit rumah kepada negeri ditentukan mengikut unjuran keperluan perumahan dengan keutamaan diberikan kepada kawasan bandar yang mengalami masalah setinggan⁷².

Pembiayaan pembangunan dan pembinaan PPR disediakan oleh kerajaan persekutuan, melalui Jabatan Perumahan Negara (JPN). Walaupun kerajaan persekutuan akan membayar sepenuhnya kos tanah tapak PPR Dimiliki (PPRM), mereka tidak berbuat demikian untuk kos tanah tapak PPR Disewa (PPRS) kerana unit itu akan diserahkan kepada kerajaan negeri. Kerajaan persekutuan akan bertanggungjawab terhadap reka bentuk projek, tender dan pembinaan. Apabila pembinaan kompleks tersebut selesai, kerajaan negeri akan mengambil alih tanggungjawab untuk memilih penyewa, mengutip sewa dan menyelenggara PPR⁷³.

Pada tahun 2009, kerajaan persekutuan bercadang untuk menjual 62% perumahan awam KL kepada penyewa sedia ada, menunjukkan kadar sewa PPR yang bersubsidi tinggi mungkin tidak mampan dalam jangka panjang tanpa kenaikan sewa yang ketara⁷⁴.

⁶⁹ JPN (t.t.)

⁷⁰ JPN (t.t.)

⁷¹ Shuid (2016)

⁷² JPN (t.t.)

⁷³ JPN (t.t.)

⁷⁴ Shuid (2016)

Sehingga September 2022, terdapat 98 PPRS (81,373 unit) dan 58 PPRM (16,823 unit) projek siap. Selain itu, sekitar 16 projek PPRS (7,545 unit) dan 14 PPRM (5,592 unit) masih dalam fasa pembinaan dan perancangan⁷⁵. Bekalan perumahan dalam fasa perancangan menunjukkan bahawa kerajaan terus komited bagi membina lebih banyak PPR untuk isi rumah berpendapatan rendah.

1.3 Kesimpulan

Perancangan spatial dan ekonomi telah dimajukan sebagai cara untuk menggalakkan pengagihan sumber yang lebih saksama. Ianya dilihat sebagai instrumen untuk membina semula masyarakat, memperbaiki ketidakseimbangan terutamanya bagi manfaat golongan yang kurang bernasib baik⁷⁶. Oleh itu, keinginan untuk memperbaiki keadaan ekuiti untuk semua kumpulan masyarakat mendorong beberapa inisiatif dalam DEB, secara tidak langsung mewujudkan lebih banyak program perumahan sosial di bandar.

Kebanyakan inisiatif perumahan sosial pada akhir abad ke-19 dan awal abad ke-20 di Barat adalah untuk kebajikan pekerja yang hidupnya melarat akibat perindustrian dan pembandaran yang pesat. Proses pembandaran adalah kesan semula jadi peningkatan perindustrian sepertimana yang dibincangkan di dalam model pembangunan ekonomi formal. Sebagai contoh, model ekonomi dwisektor Lewis (1954) menyatakan produktiviti buruh yang rendah di sektor pertanian tradisional (luar bandar) akan dipindahkan ke sektor perindustrian moden (bandar) apabila ekonomi berkembang. Model itu mengandaikan terdapat lebihan buruh murah yang tinggi dan tidak mahir di kawasan luar bandar yang akan ditarik ke penempatan bandar sebagai tindak balas kepada gaji yang lebih tinggi. Penghijrahan luar bandar ke bandar ini dijangka menurunkan gaji di bandar, membolehkan kadar keuntungan yang sesuai diperlukan untuk membiayai pengembangan modal selanjutnya dalam sektor ekonomi bandar.

Walau bagaimanapun, konteks Malaysia adalah jauh berbeza untuk menerangkan migrasi buruh ke bandar. Dasar kemasyarakatan yang wujud sejak 1970-an dan seterusnya adalah untuk mempercepat penghijrahan dari luar bandar ke bandar. Proses yang dipercepatkan ini tidak disertai dengan peluang pekerjaan atau penyediaan perumahan yang mencukupi di pusat bandar. Dalam erti kata lain, migrasi ke bandar bukan disebabkan oleh 'faktor tarikan' semula jadi yang dikaitkan dengan peluang ekonomi. Oleh itu, natijahnya ialah penciptaan 'keluarga baharu' yang tinggal di penempatan setinggan dengan sumber kewangan yang terbatas (disebabkan oleh latar belakang pertanian sara diri) dan pilihan pekerjaan yang terhad. Bilangan setinggan juga meningkat dengan ketara, menunjukkan tindak balas positif terhadap dasar migrasi luar bandar ke bandar tetapi tanpa perumahan yang mencukupi. Pada tahun 1975, sekitar 30% daripada jumlah penduduk di Kuala Lumpur (sekitar 222,000 orang) masih tinggal di kawasan setinggan (lihat Rajah 1.5.). Sebagai tindak balas kepada situasi unik ini, kerajaan memainkan peranan penting dalam memenuhi keperluan perumahan dan menyediakan perumahan formal untuk penduduk setinggan. Kebanyakan inisiatif ini diletakkan di bawah skim pemilikan rumah disebabkan oleh objektif untuk mempunyai pengagihan ekuiti yang lebih baik di pusat bandar.

⁷⁵ KPKT (2022)

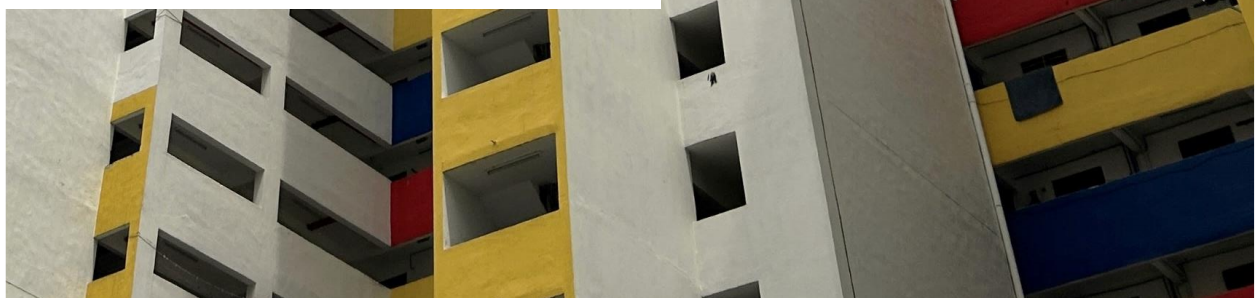
⁷⁶ Gans (1994)

BAB

02

PENGENALAN KAJIAN KES: REKA BENTUK BANGUNAN DAN PROFIL PENDUDUK

	38
2.1 Tujuan Tinjauan Kepuasan	38
2.2 Kajian Kes	39
2.3 Ciri-ciri Rumah Pangsa PPR	40
2.3.1 Kepadatan dan reka bentuk bangunan	40
2.3.2 Bagaimana kemudahan membentuk persekitaran kediaman	45
2.4 Profil Isi Rumah	51
2.4.1 Jenis Pegangan Kediaman	52
2.4.2 Taburan Umur Penduduk	54
2.4.3 Etnik Isi Rumah dan Kewarganegaraan	56
2.4.4 Perbandingan Pengalaman Perumahan Semasa dan Sebelumnya	57
2.4.5 Dinamik Isi Rumah dalam PPR	60
2.4.6 Pendapatan isi Rumah dan Pekerjaan	64
2.5 Perbincangan dan Kesimpulan	67



PENGENALAN KAJIAN KES: REKA BENTUK BANGUNAN DAN PROFIL PENDUDUK

Bab 2 ini menghuraikan keadaan persekitaran fizikal kediaman PPR (tahap kepadatan, reka bentuk fizikal dan pelbagai kemudahan) serta profil demografi penduduk (saiz dan komposisi isi rumah, pengalaman perumahan terdahulu). Penerangan berkaitan tapak bagi setiap kajian kes bertujuan memberi konteks bagi analisis kepuasan penduduk terhadap unit dan kompleks perumahan (Bab 3) serta kepuasan lokasi isi rumah disebabkan oleh perubahan ruang konurbasi pasca penempatan semula (Bab 4).

Kajian kes yang dipilih mencerminkan konteks pembandaran yang pesat dan keperluan untuk menyediakan tempat tinggal bagi penduduk bandar berpendapatan rendah. Oleh itu, proses pemilihan merangkumi parameter negeri yang mempunyai kadar pembandaran dan kepadatan penduduk yang tinggi⁷⁷. Kompleks perumahan sosial yang dipilih mestilah berkepadatan tinggi disebabkan oleh kecenderungan insiden bangunan usang atau '*urban slums*' yang umumnya lebih tinggi apabila melibatkan bangunan berstrata dan bukannya unit bertanah. Kompleks perumahan telah didiami selama lebih daripada 10 tahun untuk memudahkan penyiasatan mengenai persekitaran kehidupan (atau tahap kemerosotan) di kompleks tersebut serta memetakan konurbasi baharu yang terhasil daripada pemindahan secara paksa.

2.1 Tujuan Tinjauan Kepuasan

Seperti yang ditunjukkan dalam Rajah 1.1 pembaikan piawaian bangunan secara berterusan memerlukan tinjauan kepuasan penduduk sebagai salah satu input utama untuk membangunkan piawaian perumahan yang lebih baik. Penghasilan piawaian perumahan yang baik adalah lebih kritikal dalam perumahan sosial kerana ia disediakan di luar mekanisme pasaran, maka ianya sering dikaitkan dengan kekurangan insentif keuntungan untuk mengekalkan standard yang baik.

Namun begitu, terdapat beberapa kajian perumahan/penyewaan sosial mendedahkan tahap kepuasan yang lebih tinggi berbanding pasaran sewa swasta⁷⁸, walaupun unit dan keadaan kejiranan di premis sosial berada di dalam keadaan yang kurang baik berbanding daripada premis swasta. Oleh itu, analisis perlu dibuat ke atas kepuasan relatif sesuatu parameter; dan bukan sahaja mutlak, untuk mencungkil isu yang sebenar. Ini kerana langkah pencegahan (contohnya mengenal pasti dan memperbaiki parameter yang menyebabkan pengalaman perumahan yang negatif) lebih menjimatkan dari segi kos berbanding apabila kompleks perumahan sudah menjadi usang.

⁷⁷ Skala yang sesuai hendaklah di peringkat bandar dan bukan peringkat negeri, tetapi data tidak tersedia pada skala peringkat bandar.

⁷⁸ Lu (1999), Mohit et al. (2010); namun penelitian lanjut perlu dilakukan apabila melihat tinjauan kepuasan perumahan sosial yang merupakan sebahagian daripada sistem keselamatan sosial negara.

Beberapa tinjauan kepuasan kediaman⁷⁹ telah dilakukan terhadap PPR di Malaysia⁸⁰. Walaupun tinjauan meliputi PPR yang berbeza, didapati isu yang sama telah ditemui di seluruh kajian kes. Dapatan menunjukkan bahawa penduduk secara amnya mengambil berat tentang isu keselamatan, sanitasi dan kebersihan. Beberapa kajian⁸¹ turut menekankan keperluan untuk penyelenggaraan kemudahan yang lebih baik dan menyatakan kekerapan kerosakan lif sebagai salah satu masalah yang sering berlaku. Selain itu, proses penempatan semula setinggan juga dinyatakan sebagai aspek yang menjejaskan prestasi ekonomi penduduk perumahan dan menimbulkan masalah dalam komuniti⁸².

Hasil dapatan laporan ini melengkapkan sorotan kajian sedia ada dengan memperkenalkan kesan kepadatan penduduk di unit dan kompleks perumahan dalam konteks ruang persendirian dan ruang guna sama. Ia menyediakan analisis mengenai konurbasi ruangan penduduk perumahan yang berbeza sebelum dan selepas pemindahan berkaitan dengan keperluan harian mereka. Kajian ini menggunakan tinjauan kepuasan kediaman dan temu bual berstruktur untuk memberikan pandangan tentang perkara-perkara berikut:

1. Kepuasan kediaman untuk unit rumah dan kompleks bangunan berdasarkan tahap kepadatan dan jenis kemudahan yang berbeza untuk setiap kompleks PPR;
2. Kepuasan kediaman untuk perbezaan kawasan konurbasi sebelum dan selepas pemindahan yang berkaitan pekerjaan, persekolahan dan keperluan/aktiviti sosial, serta harian⁸³;
3. Peranan Persatuan Penduduk dalam mewujudkan keadaan hidup yang positif di kompleks perumahan sosial.

2.2 Kajian Kes

Lima PPR telah dipilih untuk kajian secara pensampelan bertujuan (*purposive sampling*)—empat PPR di Kuala Lumpur dan satu PPR di Pulau Pinang. Semua PPR di Kuala Lumpur terletak di bawah pentadbiran Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) manakala PPR Jalan Sungai di Pulau Pinang di bawah Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP). Profil umum PPR yang dipilih dan kadar respons masing-masing ditunjukkan dalam Jadual 2.1: Butiran PPR yang dipilih dan kadar respons tinjauan. Secara keseluruhannya, 3,878 penduduk telah ditemu bual dengan kadar respons keseluruhan sebanyak 72.1%.

⁷⁹ Juga boleh dirujuk sebagai tinjauan kepuasan perumahan (*housing satisfaction survey*).

⁸⁰ Rujuk Mohit et al. (2010), Goh dan Yahaya (2011), Husnul Nizam Husin et al. (2015) dan Nor Haniza Ishak et al. (2016)

⁸¹ Goh dan Yahaya (2011), Husnul Nizam Husin et al. (2015) dan Nor Haniza Ishak et al. (2016)

⁸² KRI (2017)

⁸³ Oldenburg (1989)

Jadual 2.1: Butiran PPR yang dipilih dan kadar respons tinjauan

	PPR Beringin	PPR Kerinchi	PPR Wahyu	PPR Salak Selatan	PPR Jalan Sungai
Negeri	K. Lumpur	K. Lumpur	K. Lumpur	K. Lumpur	P. Pinang
Majlis Perbandaran	DBKL	DBKL	DBKL	DBKL	MBPP
Tarikh kepenghuanian bangunan	2003	2003	2002	2004	2000
Bilangan blok	6	6	3	2	2
Bilangan tingkat	18	18	18	18	22
Bilangan unit	1,896	1,896	948	632	568
Bilangan unit kosong	88	41	35	33	51
Bilangan isi rumah yang ditinjau	1,258	1,205	669	343	403
Kadar respons tinjauan	69.6	78.3	73.3	57.3	77.9

Nota:

1. Kadar respons dikira dengan mengira bilangan responden daripada jumlah unit yang tersedia untuk disewa dalam setiap PPR sekali gus tidak termasuk unit kosong.
2. Bagi PPR Kerinchi, hanya 5 daripada 6 blok telah ditinjau kerana blok yang dikecualikan (Blok F) telah ditetapkan untuk peralihan / penduduk sementara.
3. Bagi PPR Jalan Sungai, beberapa unit rumah telah disewa mengikut bilik tidur kepada individu bujang, maka tinjauan menganggapnya sebagai unit yang berasingan dan berbeza.

2.3 Ciri-ciri Rumah Pangsa PPR

2.3.1. Kepadatan dan reka bentuk bangunan

Jadual 2.2 meringkaskan ciri-ciri setiap PPR. Kompleks PPR ialah unit berstrata antara 18 hingga 22 tingkat. Terdapat perbezaan bilangan blok daripada dua hingga enam blok bagi setiap kompleks dengan setiap blok menyediakan 284 hingga 316 unit. Ia juga meliputi kawasan tanah dengan saiz yang berbeza, sekali gus merekodkan tahap kepadatan yang berbeza. Mengikut sampel, PPR Jalan Sungai mempunyai tahap kepadatan tertinggi dengan 626 unit kediaman setiap hektar, diikuti oleh PPR Salak Selatan dengan 336 unit setiap hektar. PPR Beringin dan PPR Kerinchi yang merupakan kompleks yang paling ramai penduduk dalam sampel mempunyai kepadatan 310 dan 272 unit setiap hektar. Hal ini disebabkan oleh kawasan luas yang diperuntukkan kepada dua kompleks seperti yang ditunjukkan dalam Jadual 2.2. Akhir sekali, PPR Wahyu mempunyai tahap kepadatan yang paling rendah iaitu 234 unit setiap hektar.

Jadual 2.2: Ringkasan sifat kompleks dan ukuran kepadatan

	Bilangan blok	Bilangan lantai	Jumlah unit	Anggaran jumlah penduduk	Jumlah keluasan kompleks (hektar)	Penduduk setiap hektar	Unit kediaman setiap hektar
PPR Beringin	6	18	1,896	8,364	6.109	1,369	310
PPR Kerinchi	6	18	1,896	7,966	6.970	1,143	272
PPR Wahyu	3	18	948	4,325	4.046	1,069	234
PPR Salak Selatan	2	18	632	2,379	1.882	1,264	336
PPR Jalan Sungai	2	21	568	2,348	0.848	2,770	626

Nota: Jumlah kawasan kompleks diukur menggunakan fotografi udara daripada Google Earth. Jalan utama dan bangunan bersebelahan telah diambil sebagai sempadan yang memisahkan PPR dari kejiranan sekitarnya. Walau bagaimanapun, satu kelemahan kaedah ini ialah sempadan yang kurang jelas apabila bangunan fizikal tidak dikelilingi oleh jalan raya (iaitu kawasan lapang) seperti PPR Salak Selatan yang terletak di atas bukit.

Foto 2.1: Pandangan udara PPR



Nota: Dari kiri ke kanan; PPR Beringin, PPR Kerinchi, PPR Wahyu, PPR Salak Selatan dan PPR Jalan Sungai
 Sumber: Imej satelit Google

Dua reka bentuk bangunan yang berbeza

PPR di KL agak mudah untuk dibezakan dengan kompleks perumahan bersebelahan kerana reka bentuk bangunan tinggi yang seragam dan sama (lihat Foto 2.2). Sebaliknya, PPR Jalan Sungai mempamerkan reka bentuk bangunan yang berbeza kerana mempunyai jambatan yang menghubungkan kedua-dua blok tersebut. Reka bentuk bangunan unik itu hanyalah bagi PPR Jalan Sungai dan bukan ciri umum produk perumahan sosial negeri Pulau Pinang⁸⁴.

Foto 2.2: PPR terpilih daripada kajian kes

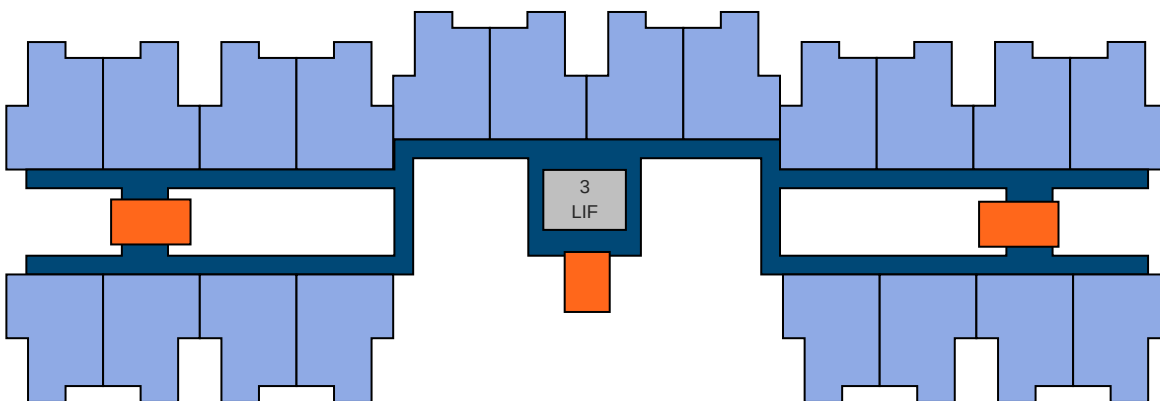


Nota: Atas kiri—PPR Beringin, bawah kiri—PPR Kerinchi, kanan—PPR Jalan Sungai

⁸⁴ Sebagai contoh, PPR Taman Manggis dan PPR Taman Bagan yang terletak di Pulau Pinang mengikut reka bentuk bangunan yang sama seperti PPR di Kuala Lumpur.

Dua rajah seterusnya membandingkan pelan lantai PPR KL dan Pulau Pinang dalam kajian kes. Rajah 2.1 menunjukkan reka bentuk simetri yang diguna pakai oleh PPR KL bagi unit terletak di hadapan antara satu sama lain. Sebaliknya, PPR Jalan Sungai menerapkan konsep ‘satu bahagian’ kerana unit itu terletak di satu sisi sahaja (Rajah 2.2). Kedua-dua reka bentuk mempunyai tiga lif bagi setiap blok (lif dilorekkan dengan warna kelabu) dengan PPR Jalan Sungai mempunyai nisbah jumlah lantai kepada bilangan lif tersedia yang lebih tinggi (7:1) berbanding dengan PPR KL (6:1). Meskipun begitu, lif di PPR Jalan Sungai menyediakan perkhidmatan dari 12 hingga 13 unit setiap tingkat sedangkan lif di PPR KL menyediakan perkhidmatan dari 12 hingga 20 unit setiap tingkat. Foto 2.3 seterusnya menggambarkan perbezaan antara kedua-dua reka bentuk.

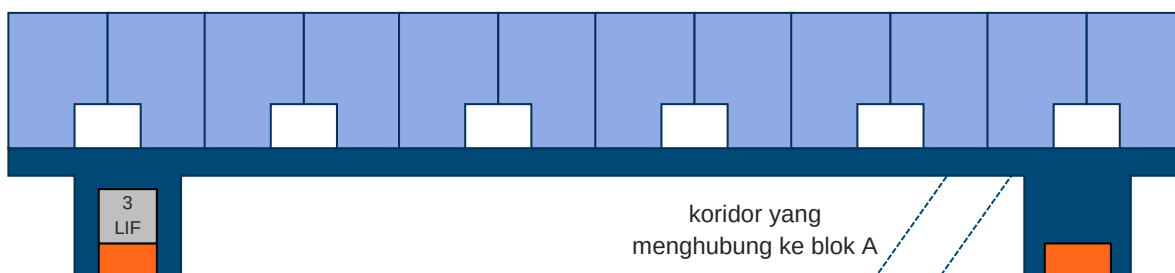
Rajah 2.1: Pelan lantai biasa untuk PPR yang terletak di Kuala Lumpur



Nota: Biru muda—unit, biru tua—koridor, oren—tangga, kelabu—lif. Rajah di atas ialah pelan aras untuk aras 1 hingga 14 (tidak termasuk tingkat bawah) yang mengandungi 20 unit setiap tingkat. Aras 15 hingga 17 mengandungi 12 unit setiap tingkat.

Sumber: DBKL (2018)

Rajah 2.2: Pelan lantai biasa untuk PPR Jalan Sungai (blok B)



Nota: Biru muda—unit, biru tua—koridor, oren—tangga, kelabu—lif. Disebabkan ketiadaan pelan aras sebenar, ini ialah lakaran kasar berdasarkan pemerhatian pasukan kajian. Oleh itu, lakaran kasar ini mungkin tidak tepat. Blok B mengandungi 12 unit setiap tingkat manakala blok A mengandungi 13 unit setiap tingkat.

Foto 2.3: Pandangan dekat—Membandingkan reka bentuk blok



Nota: Kiri—PPR Salak Selatan (Kuala Lumpur). Kanan—PPR Jalan Sungai (Pulau Pinang)

Satu lagi perbezaan ketara antara reka bentuk ialah PPR Jalan Sungai mempunyai unit kediaman yang terletak di tingkat bawah berbanding dengan PPR KL kerana unit tersebut terletak di tingkat satu dan ke atas. Menurut salah seorang penduduk di PPR Jalan Sungai, unit ini dikhaskan untuk golongan kelainan upaya, terutamanya mereka yang menghadapi kesukaran untuk menaiki tangga (contohnya mereka yang berkerusi roda). Konsep reka bentuk ini mengambil kira kesulitan yang dihadapi oleh penduduk kurang upaya di PPR KL berikutan penduduk yang tidak dapat menggunakan tangga lebih berkemungkinan terkandas sekiranya berlaku kecemasan (seperti kes kebakaran atau kerosakan lif).

Rajah 2.3 dan Rajah 2.4 menunjukkan susun atur PPR KL dan PPR Jalan Sungai. PPR KL dibina mengikut Standard Perumahan Kebangsaan untuk Rumah Pangsa Kos Rendah (*Construction Industry Standard 1998*) Unit individu mempunyai tiga bilik tidur, satu ruang tamu yang juga berfungsi sebagai ruang makan, satu dapur, dua tandas (satu daripadanya dalam bilik mandi), satu halaman dan satu bilik utiliti⁸⁵. Secara keseluruhannya, jumlah keluasan lantai unit PPR adalah agak kecil, merangkumi 650kps (lihat Jadual 2.3 untuk butiran lanjut tentang spesifikasi bangunan unit).

Semua pemohon PPR yang layak dan penduduk sedia ada ditawarkan unit dengan tiga bilik tidur yang sama tanpa mengira saiz atau komposisi isi rumah mereka. Hal ini mengakibatkan beberapa unit menjadi terlalu sesak (*overcrowded*) manakala unit lain tidak didiami dengan sepenuhnya (*under-occupied*). Satu cara untuk mengatasi had ini adalah seperti yang diamalkan oleh PPR Jalan Sungai iaitu dengan menyewakan bilik tidur secara berasingan kepada individu bujang. Satu tingkat blok telah diperuntukkan untuk tujuan ini, membolehkan fleksibiliti dalam menampung keperluan penduduk yang berbeza.

⁸⁵ Bilik utiliti ialah ruang yang diperuntukkan berhampiran pintu masuk, dan bukannya bilik sebenar.

Rajah 2.3: Susun atur unit PPR KL



Jadual 2.3: Pelan bangunan unit PPR KL

	Keluasan lantai	
	m ²	kps
Keseluruhan unit	60.385	650.00
Bilik tidur 1	10.821	116.48
Bilik tidur 2	6.671	71.80
Bilik tidur 3	6.505	70.00
Tandas 1 (bilik air)	3.071	33.00
Tandas 2	1.710	18.41
Dapur	4.515	48.60
Ruang tamu + Ruang makan	24.19	260.42
Halaman	2.902	31.23

Sumber (susun atur): DBKL (2018)

Sumber (jadual): DBKL (2018)

Rajah 2.4: Susun atur unit PPR Jalan Sungai



Jadual 2.4: Pelan bangunan unit PPR Jalan Sungai

	Keluasan lantai	
	m ²	kps
Keseluruhan unit	52.00	559.72
Bilik tidur 1	9.48	102.04
Bilik tidur 2	9.26	99.67
Bilik tidur 3	6.50	69.97
Tandas 1 (bilik air)	2.72	29.28
Tandas 2	1.26	13.56
Dapur	6.38	68.67
Ruang tamu + Ruang makan	14.73	158.55
Halaman	1.67	17.98

Sumber (susun atur): MBPP (2020)

Sumber (jadual): MBPP (2020)

2.3.2. Bagaimana kemudahan membentuk persekitaran kediaman

Amenities are key to understanding quality of life because they are precisely what make some places attractive for living and working, especially relative to other places that do not have them and/or are burdened with their opposites, disamenities.

Mulligan dan Carruthers (2011).

Kemudahan (*amenities*) merupakan barangan dan perkhidmatan tertakluk kepada tapak atau kawasan tertentu yang menjadikan sesetengah lokasi menarik untuk didiami dan bekerja. Sebaliknya, kekurangan kemudahan menjadikan tempat tersebut menjadi kurang diingini⁸⁶. Contoh kemudahan termasuk kemudahan dan perkhidmatan awam (contohnya sekolah dan pusat pendidikan), kemudahan kegunaan persendirian (contohnya restoran), pengangkutan (contohnya stesen kereta api dan bas) dan komunikasi serta institusi kebudayaan (contohnya muzium).

Penyediaan kemudahan (atau ketiadaan) boleh mempengaruhi pertumbuhan bandar dan pembangunan wilayah apabila bandar bersaing untuk menarik firma dan isi rumah. Mulligan dan Carruthers (2011) berhujah bahawa berdasarkan prinsip *ceteris paribus*, orang ramai lebih tertumpu kepada lokasi menarik dan dijangka perlu membayar pada harga premium seperti harga rumah yang lebih tinggi. Sebaliknya, orang ramai akan mengharapkan potongan harga seperti membayar sewa yang lebih rendah sebagai timbal balik untuk tinggal dalam lokasi yang tidak menarik.

Walau bagaimanapun, dalam kes PPR, kadar sewa adalah rendah kerana ia disubsidikan oleh kerajaan. Oleh itu, interaksi antara kemudahan yang disediakan dengan kos perumahan tidak semudah itu dan sukar untuk menentukan mana satu faktor—sama ada kemudahan atau kos perumahan— mempunyai pengaruh yang lebih besar terhadap keputusan isi rumah tentang tempat tinggal yang diingini. Walau bagaimanapun, dalam kes perumahan sosial yang memiliki tempat perlindungan disediakan bagi memenuhi keperluan, ia menimbulkan persoalan sama ada pertukaran kos tersebut (keupayaan untuk membayar kemudahan) memainkan peranan dalam menentukan kesejahteraan golongan miskin.

Pemerhatian terhadap kemudahan yang disediakan di seluruh kawasan kajian kes mendedahkan kompleks perumahan tidak seharusnya sama walaupun berada di bawah payungan 'PPR'. Walaupun blok kediaman PPR di Kuala Lumpur berkongsi reka bentuk yang sama, ia berbeza dari segi jenis-jenis kemudahan yang disediakan. Ruang di tingkat bawah juga telah digunakan secara berbeza (seperti digunakan sebagai bilik mesyuarat, pusat jagaan kanak-kanak atau lot kedai), bahkan ada yang diubah suai atau diperbesar. Jadual berikut (Jadual 2.5 – Jadual 2.9) menerangkan kemudahan sedia ada untuk setiap PPR dalam kajian kes.

⁸⁶ Mulligan dan Carruthers (2011). Penulis selanjutnya mengumpulkan kemudahan kepada dua jenis kemudahan semula jadi dan kemudahan manusia. Kemudahan semula jadi ialah kemudahan yang tidak dipengaruhi atau dihasilkan oleh manusia seperti iklim atau landskap manakala kemudahan manusia ialah bangunan yang dibina seperti perpustakaan awam.

Jadual 2.5: Kajian Kes 1

PPR Beringin

Foto 2.4: Peta PPR Beringin



Sumber: OpenStreetMap

Penerangan umum: PPR Beringin (juga dikenali sebagai PPR Taman Wahyu I) terletak di Jinjang Utara, Kepong, Kuala Lumpur. Ia merupakan PPR terbesar dalam sampel, terdiri daripada enam blok dan dianggarkan menempatkan sekitar 8,364 penduduk. Kompleks ini terletak di tepi Sungai Batu. Ia juga berhampiran dengan tiga sekolah rendah – Sekolah Rendah Agama Abu Dzar Al-Ghifari, SJK (C) Jinjang Tengah 1 dan SJK (C) Jinjang Tengah 2.

RUANG GUNA SAMA

Ruang pejabat dan komuniti: Daripada enam blok, empat daripadanya ialah pejabat dan telah memperuntukkan bilik untuk mesyuarat komuniti. Pejabat Kecil DBKL beroperasi di blok B, manakala Pejabat Persatuan Penduduk, Bilik Gerakan dan Pejabat Pengurusan berada di Blok C bersebelahan. Selain itu, penduduk di Blok D telah menetapkan bilik khas untuk kegunaan mereka yang dikenali sebagai Bilik Komuniti.

Terdapat sebuah pusat komuniti yang besar iaitu Pusat Komuniti Beringin yang terletak berhampiran dengan Blok A. Dibina oleh Kementerian Wilayah Persekutuan, pusat komuniti itu mengandungi kemudahan seperti dewan besar, gelanggang badminton, gelanggang bola keranjang serta bilik pejabat untuk penduduk untuk menjalankan aktiviti sosial. Selain itu, terdapat juga Hab Komuniti yang dibina oleh Urbanice Malaysia di dalam kawasan kompleks tersebut. Hab itu dibina daripada kontena yang terpakai dan dilengkapi dengan perpustakaan mini serta mempunyai kawasan ruang pelbagai guna untuk penduduk bermain dan bersosial.

Sukan dan rekreasi: PPR mempunyai dua taman permainan, gelanggang badminton dan gelanggang bola keranjang yang terletak berhampiran dengan bangunan.

Kemudahan keagamaan: Surau Al Hikmah dibina berhampiran dengan kompleks tersebut (berhadapan dengan Blok B). Selain itu, satu bilik di bawah bangunan Blok B dikhususkan untuk kelas agama (Kelas KAFA) anjuran penduduk bersama pentadbir masjid.

Tempat letak kenderaan: Terdapat tempat letak kenderaan yang ditetapkan di sekeliling bangunan. Tempat letak kenderaan motosikal diperuntukkan di tingkat bawah blok dan di kawasan sekitarnya.

Sanitasi: Kebuk sampah (Rumah Pembuangan Sampah) diletakkan berdekatan dengan setiap blok.

RUANG GUNASAMA BERBAYAR

Keperluan harian: Kedai runcit yang menjual makanan basah tersedia di tiga blok (Blok A, D dan E). Salah satu blok juga mengandungi kedai-kedai kecil (contohnya kedai tukang jahit dan kedai pakaian). Terdapat beberapa gerai sementara yang menjual makanan tempatan di berhampiran blok C dan D. Selain itu, penduduk juga boleh membeli makanan di Kafe@Beringin iaitu medan selera dengan berjalan kaki dari kompleks tersebut.

Kemudahan kesihatan: Sebuah klinik (Klinik Sosial KRT) terletak di Blok A.

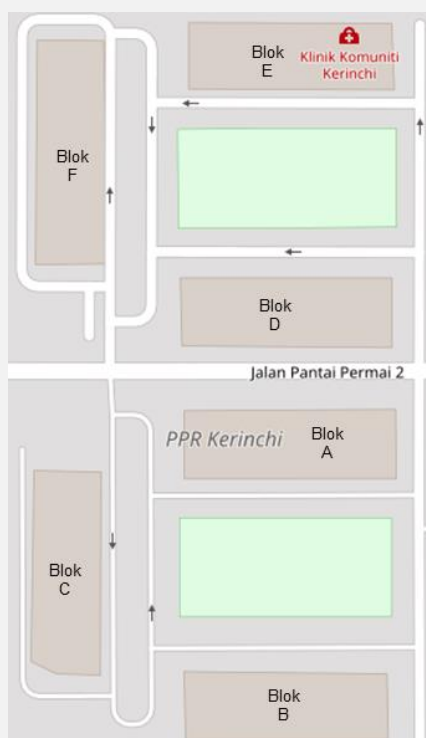
Pusat jagaan kanak-kanak dan pendidikan: Terdapat tiga tadika di Blok F yang terletak di bilik-bilik di kawasan tingkat bawah. Terdapat juga pusat tuisyen di Blok A.

Kemudahan Internet: Terdapat pusat internet untuk kegunaan penduduk bersama-sama papan tanda yang menyatakan Wi-Fi komuniti disediakan.

Jadual 2.6: Kajian Kes 2

PPR Kerinchi

Foto 2.5: Peta PPR Kerinchi



Sumber: OpenStreetMap

Penerangan umum: PPR Kerinchi (juga dikenali sebagai PPR Lembah Pantai) terletak di Lembah Pantai, Pantai Dalam, Kuala Lumpur. Sama seperti PPR Beringin, PPR Kerinchi mengandungi enam blok, dan dianggarkan menempatkan sekitar 7,966 penduduk. Kompleks ini terletak di barat daya Bangsar South.

RUANG GUNA SAMA

Ruang pejabat dan komuniti: Kesemua enam blok menggunakan bilik yang tersedia sebagai ruang pejabat atau bilik mesyuarat komuniti. Pejabat Kecil DBKL terletak di Blok B bersama Pusat Komuniti KOSPEN – Komuniti Sihat Perkasa Negara. Sementara itu, Pejabat Persatuan Penduduk terletak di Blok F. Kawasan di tingkat bawah blok F juga telah diubah suai sebagai balai raya.

Selain itu, terdapat juga beberapa bangunan yang digunakan oleh pertubuhan sosial yang dibina berhampiran dengan blok kediaman. Sebagai contoh, sebuah kelab Wanita (Kelab Wanita Harmoni Kuala Lumpur) terletak di sebuah bangunan yang bersebelahan dengan Blok C manakala sebuah lagi persatuan komuniti (Persatuan Pembangunan Masyarakat India Pantai Dalam) menggunakan struktur berhampiran Blok F. Penduduk PPR Kerinchi juga mudah mengakses perpustakaan awam yang besar (Kompleks Perpustakaan 1Malaysia) yang terletak di timur blok A.

Sukan dan rekreasi: Terdapat dua taman permainan di kompleks itu. Selain itu, terdapat gelanggang badminton dan futsal bersebelahan taman permainan. Penduduk juga boleh memanfaatkan padang bola yang besar berhampiran dengan Blok B.

Kemudahan keagamaan: Kawasan sudut Blok D telah diubah suai dan dipanjangkan untuk digunakan sebagai tempat solat dan mengadakan kelas agama (Madrasah al Falah). Pasukan kajian membuat pemerhatian terhadap sebuah bilik di Blok D yang turut digunakan sebagai bilik darjah untuk kelas agama. Walau bagaimanapun, meskipun PPR Kerinchi tidak mempunyai masjid sendiri, penduduk boleh mengakses masjid berhampiran (Masjid Al-Ikhlasiah) yang terletak di belakang Blok F.

Tempat letak kenderaan: Terdapat tempat letak kenderaan yang ditetapkan untuk kereta di sekitar bangunan. Tempat letak kenderaan motosikal diperuntukkan di tingkat bawah blok dan di kawasan sekitar.

Sanitasi: Kebuk sampah diletakkan berdekatan dengan setiap blok, kecuali Blok F yang dapat dilihat berkongsi dengan Blok D atau E.

RUANG GUNASAMA BERBAYAR

Keperluan harian: Kedai runcit hanya tersedia di Blok A dan D. Kedua-duanya terletak di tengah-tengah enam blok. Terdapat juga beberapa gerai sementara yang didirikan di tingkat bawah Blok A, manakala yang lain terletak di seberang kompleks. Sebagai contoh, Blok E (terletak di hujung utara kompleks) mempunyai beberapa kedai sementara yang menjual pelbagai produk (contohnya kedai runcit dan perkhidmatan pembaikan elektrik). Beberapa kedai ini dapat dilihat telah lama tutup dan/atau telah ditutup. Terdapat juga gerai yang serupa yang didirikan di hujung selatan kompleks di belakang Blok B dan kebanyakannya menjual makanan.

Penduduk juga boleh membeli barangan keperluan mereka di Bazaria Pantai Dalam yang terletak di timur laut kompleks dengan berjalan kaki. Pasar ini mempunyai banyak restoran tempatan dan juga kedai yang berbeza (seperti kedai serbaneka, kedai pakaian terpakai dan kedai gunting rambut).

Kemudahan kesihatan: Sebuah klinik (Klinik Komuniti Kerinchi) terletak di Blok E.

Pusat jagaan kanak-kanak dan pendidikan: Pusat asuhan, Taman Bimbingan Kanak-Kanak PPR Lembah Kerinchi yang ditubuhkan oleh Jabatan Kemajuan Masyarakat beroperasi di Blok E dan F. Terdapat sebuah pusat asuhan kanak-kanak di bawah Program Permata yang ditubuhkan di Blok F (dipanggil Pusat Anak Permata Negara). Ruangan kecil di sebelah bangunan itu dikhaskan untuk taman asuhan kanak-kanak yang diasingkan daripada orang awam.

Kemudahan Internet: Pusat internet tersedia di Blok C

Jadual 2.7: Kajian Kes 3

PPR Wahyu

Foto 2.6: Peta PPR Wahyu



Sumber: OpenStreetMap

Penerangan umum: PPR Wahyu (juga dikenali sebagai PPR Taman Wahyu II) terletak di timur PPR Beringin, dipisahkan oleh Sungai Batu. Ia mempunyai tiga blok, menempatkan sekitar 4,325 penduduk. Kompleks ini berpagar dan mempunyai pondok pegawai di pintu masuk (walaupun proses keluar masuk tidak kelihatan sebarang sekatan yang dilakukan). Terdapat pasar raya besar Tesco yang terletak di timur PPR yang boleh ditujui dengan berjalan kaki.

RUANG GUNA SAMA

Ruang pejabat dan komuniti: Pejabat Pentadbiran (Pejabat Pentadbiran PPR Taman Wahyu II), Pejabat Penjaga Kejiranan, Bilik Gerakan SRS (Bilik Gerakan Skim Rondaan Sukarela) telah ditubuhkan di Blok A yang terletak di antara Blok C dan D. Sementara itu, Pejabat Kecil DBKL telah ditubuhkan di Blok B bersama dengan ruang mesyuarat untuk Badan Pengurusan Bersama. Di Blok C, satu bilik telah ditetapkan sebagai ruang untuk aktiviti (dinamakan Bilik Aktiviti PPR Wahyu). PPR Wahyu mempunyai dewan serbaguna sendiri yang dibina bertentangan dengan Blok B.

Sukan dan rekreasi: PPR mempunyai dua taman permainan bersama dengan padang bola yang luas. Selain itu, PPR Wahyu mempunyai pusat rekreasi sendiri untuk warga emas (Pusat Aktiviti Warga Emas Parlimen Batu) yang dibina di dalam kompleks tersebut.

Kemudahan keagamaan: Sebuah masjid dibina di tengah-tengah kompleks (Surau Jumaat al-Hidayah). Selain itu, sebuah sekolah agama (Maahad Tahfiz Bustanul Quran PPR Taman Wahyu) telah dibina di belakang masjid tersebut.

Tempat letak kenderaan: Terdapat tempat letak kenderaan yang ditetapkan untuk kereta di sekitar bangunan. Tempat letak kenderaan motosikal diperuntukkan di tingkat bawah blok dan di kawasan sekitar.

Sanitasi: Sebuah kebuk sampah diletakkan berdekatan dengan setiap blok.

RUANG GUNA SAMA BERBAYAR

Keperluan harian: Hanya terdapat satu kedai runcit yang terdapat di dalam kompleks. Namun, penduduk boleh membeli barangan keperluan mereka dari pasar raya dan kedai makan yang terdapat di luar kompleks (jarak yang singkat).

Kemudahan kesihatan: Sebuah klinik (Klinik Komuniti Taman Wahyu II) beroperasi di Blok C. Selain itu, PPR Wahyu juga mempunyai Pusat Pemulihan Berasaskan Komuniti (Pusat Pemulihan Dalam Komuniti PPR Wahyu) yang ditubuhkan oleh Jabatan Kebajikan Masyarakat (JKM). Ia berfungsi sebagai pusat sehati untuk orang kelainan upaya (iaitu menyediakan maklumat, nasihat dan aktiviti latihan yang sesuai) dan berkongsi bangunan yang sama dengan pusat rekreasi untuk warga emas.

Pusat jagaan kanak-kanak dan pendidikan: PPR juga mempunyai bangunan khusus yang berasingan untuk tadika dan prasekolah. Terdapat dua tadika dan dua prasekolah beroperasi semasa pemerhatian dilakukan.

Kemudahan internet: Terdapat satu pusat internet yang terletak di Blok C, bersama papan tanda yang menyatakan bahawa Wi-Fi komuniti turut disediakan.

Jadual 2.8: Kajian Kes 4

PPR Salak Selatan

Foto 2.7: Peta PPR Salak Selatan



Sumber: OpenStreetMap

Penerangan umum: PPR Salak Selatan terletak di Kampung Baru Salak Selatan, Kuala Lumpur. Flat itu terdiri daripada dua blok dengan anggaran 2,379 penduduk. Terletak di atas bukit, hanya terdapat satu laluan memandu ke kawasan kompleks. Bagaimanapun, penduduk masih boleh berjalan ke kawasan kejiranan melalui laluan bertangga yang terletak di belakang Blok B.

RUANG GUNA SAMA

Ruang pejabat dan komuniti: Pejabat Kecil DBKL telah ditubuhkan di Blok A, manakala Badan Pengurusan Bersama PPR Salak Selatan dan Rukun Tetangga mendiami dua bilik di Blok B. Selain itu, satu bilik di Blok A dikhaskan sebagai bilik 'serbaguna'.

Sukan dan rekreasi: Hanya satu taman permainan tersedia di PPR, terletak di sebelah Blok A.

Kemudahan keagamaan: Satu bilik di Blok B telah ditetapkan sebagai ruang solat (dipanggil Surau al Falah). Selain itu, lawatan tapak ke kawasan itu turut terdapat sebuah altar ibadat untuk kaum Cina yang dibina di belakang ruang kebuk sampah yang terletak di antara dua blok bangunan itu.

Tempat letak kenderaan: Terdapat tempat letak kenderaan yang ditetapkan untuk kereta di sekitar bangunan. Tempat letak kenderaan motosikal diperuntukkan di tingkat bawah blok dan di kawasan sekitar.

Sanitasi: Sebuah kebuk sampah diletakkan di sebelah setiap blok.

RUANG GUNA SAMA BERBAYAR

Keperluan harian: Terdapat hanya satu kedai runcit yang terdapat di kompleks itu yang terletak di Blok A. Bagaimanapun, penduduk boleh mendapatkan barangan keperluan mereka dari pasar dan pusat penjaja berhampiran (Pasar dan Pusat Penjaja Kampung Baru Salak Selatan) yang terletak di tenggara PPR (dengan berjalan kaki)

Kemudahan kesihatan: Tidak disediakan di dalam kompleks. Tinjauan mendapati sebuah klinik kesihatan (Klinik Kesihatan) dan klinik komuniti (Klinik Komuniti) terletak di kawasan sekitar (sekitar 1 km dari PPR).

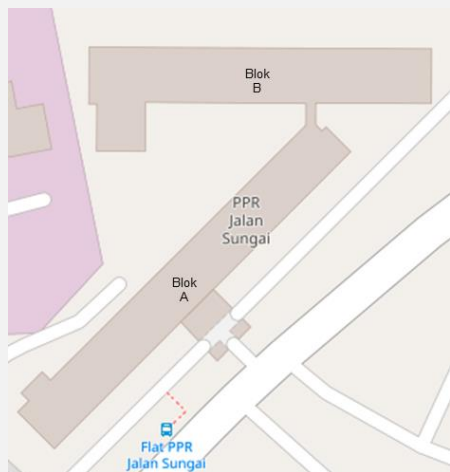
Pusat jagaan kanak-kanak dan Pendidikan: Tiada yang tersedia di dalam kompleks itu.

Kemudahan internet: Terdapat pusat internet yang disediakan di Blok B bersama dengan papan tanda yang menyatakan Wi-Fi komuniti disediakan.

Jadual 2.9: Kajian Kes 5

PPR Jalan Sungai

Foto 2.8: Peta PPR Jalan Sungai



Sumber: OpenStreetMap

Penerangan umum: PPR Jalan Sungai (juga dikenali sebagai PPR Sungai Pinang) terletak bersebelahan dengan Sungai Pinang. Ia mempunyai dua blok dan rumah dengan sekitar 2,348 penduduk. Kompleks ini berpagar walaupun dapat dilihat bahawa tiada sekatan untuk memasuki atau keluar dari kawasan itu.

RUANG GUNA SAMA

Ruang pejabat dan komuniti: Pejabat Pengurusan (di bawah MBPP) terletak di Blok B. Pada masa yang sama, Persatuan Penduduk mendiami sebuah bilik di Blok A.

Sukan dan rekreasi: Tiada taman permainan yang disediakan di dalam kawasan itu. Bagaimanapun, penduduk boleh mengakses 'Pocket Park Sungai Pinang' (taman kecil dengan taman permainan) yang terletak di luar PPR

Kemudahan keagamaan: Terdapat sebuah surau terletak di sudut hujung dua blok (Surau al Muhajirin).

Kemudahan internet: Tidak disediakan di dalam kompleks.

Tempat letak kenderaan: Tempat letak kenderaan bagi motosikal telah disediakan di dalam kawasan blok. Sementara itu, tempat letak kenderaan yang dikhaskan untuk kereta terletak di kawasan luar bangunan kediaman.

Sanitasi: Tidak jelas sama ada PPR ini mempunyai suatu kebuk sampah yang khusus atau tidak.

RUANG GUNA SAMA BERBAYAR

Keperluan harian: Gerai makanan disediakan di luar PPR. Terdapat juga pasar (Pasar Jalan Patani) yang berdekatan di belakang PPR.

Kemudahan kesihatan: Tiada yang tersedia di dalam kompleks.

Pusat penjagaan kanak-kanak dan pendidikan: Sebuah prasekolah ditemui bersebelahan surau, mendiami sebuah bilik di kawasan tingkat bawah.

Jadual terdahulu menunjukkan bahawa jenis kemudahan yang ditawarkan berbeza mengikut PPR, dengan adanya beberapa kemudahan yang disediakan di sesuatu PPR berbanding dengan yang lain. Sebagai contoh, pusat internet disediakan di semua PPR KL, tetapi tidak sedemikian di PPR Jalan Sungai. Terdapat juga beberapa kemudahan yang telah dibina dan/atau diuruskan oleh agensi selain PBT yang menjaga kompleks tersebut. Satu contoh ialah Pusat Pemulihan Berasaskan Komuniti di PPR Wahyu yang diuruskan oleh Jabatan Kebajikan Masyarakat, dan Hab Komuniti yang dibina oleh Urbanice di PPR Beringin.

Pemerhatian mendapati kemudahan baru sahaja 'ditambah' meskipun bangunan kediaman tersebut telah lama dibina setelah mendapat permintaan daripada penduduk. Contohnya seperti pembinaan Pusat Komuniti Beringin dan Surau al Hikmah di PPR Beringin⁸⁷.

Terdapat keadaan apabila tiadanya kemudahan tertentu di dalam kompleks perumahan tersebut. Namun, hal ini tidak bermakna penduduk menghadapi masalah untuk mendapatkan produk atau perkhidmatan tersebut kerana terdapat kemungkinan adanya kemudahan serupa yang terletak di kawasan kejiranan. Contohnya, walaupun PPR Salak Selatan tidak mempunyai klinik tersendiri yang dikendalikan kerajaan seperti di PPR Kerinchi, Klinik Kesihatan terdekat boleh didapati sekitar satu kilometer dari kompleks PPR Salak Selatan. Dinamik kawasan konurbasi bagi PPR masing-masing akan dibincangkan dengan lebih terperinci dalam bahagian analisis spatial di Bab 4.

2.4 Profil Isi Rumah

Bahagian ini membentangkan profil isi rumah sebagai konteks untuk analisis dalam bab seterusnya. Responden dikehendaki memberikan butiran maklumat sosiodemografi masing-masing dan pengalaman perumahan sebelum mereka berpindah ke unit PPR terkini⁸⁸. Soal selidik tinjauan juga memasukkan soalan tentang latar belakang ahli isi rumah yang membolehkan kajian dinamik populasi bagi setiap PPR dan melakukan perbandingan.

⁸⁷ Pusat Komuniti Beringin dan Surau al Hikmah telah dibina pada 2017.

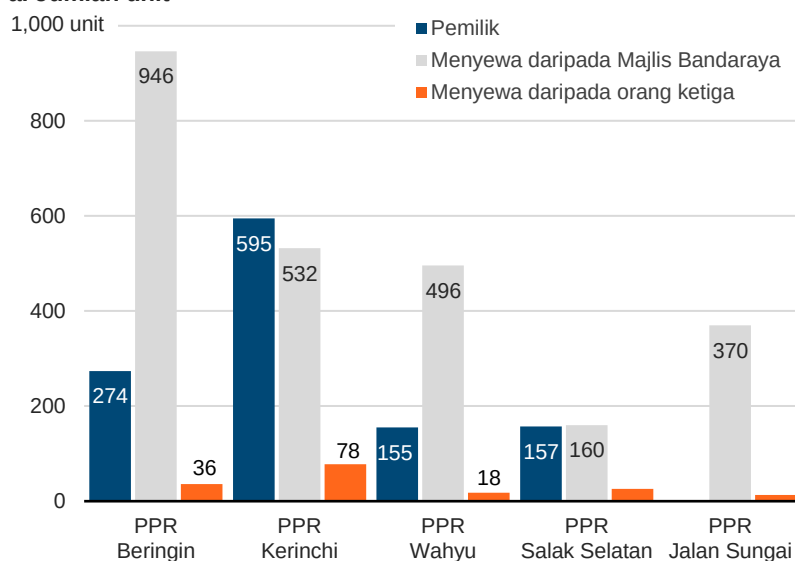
⁸⁸ Untuk melihat senarai penuh soalan tinjauan, lihat Lampiran B.

2.4.1. Jenis Pegangan Kediaman

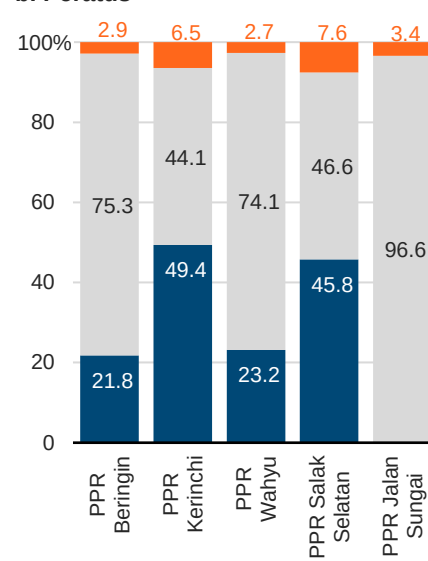
Walaupun secara asalnya PPR yang dipilih untuk kajian kes ini telah diperkenalkan di bawah program PPR Disewa Dasar Baru⁸⁹, lebih daripada 20% unit PPR KL ialah pemilik yang mendiami unit. PPR Jalan Sungai pula hanya membekalkan unit untuk disewa. Majoriti penduduk menyewa daripada Majlis Bandaraya, manakala hanya segelintir penduduk yang menyewa daripada pihak ketiga⁹⁰.

Rajah 2.5: Pemilikan kediaman semasa

a. Jumlah unit



b. Peratus



Nota: Jawapan tiada respons / tidak berkenaan (TR/TB) tidak dipaparkan kerana memiliki nilai yang kecil iaitu; PPR Beringin – 2 kes dan PPR Jalan Sungai – 20 kes. Peratus yang dipaparkan tidak termasuk respons TR/TB.

Jadual 2.10 dan Jadual 2.11 menyatakan jenis pegangan kediaman mengikut sebab berpindah ke PPR dan pendapatan isi rumah terdahulu⁹¹ bagi melihat bagaimana faktor ini mempengaruhi pemilikan. Jelas sekali jumlah bilangan penyewa yang 'diarahkan berpindah kerana pembangunan semula' adalah jauh lebih besar daripada bilangan pemilik (penyewa: 1,701, pemilik: 965). Analisis terperinci terhadap pemilikan berbanding isi rumah terdahulu menggambarkan lebih ramai pemilik daripada penyewa dalam kategori pendapatan yang lebih tinggi, dengan 41.3% daripada jumlah pemilik mempunyai pendapatan isi rumah RM2,000 atau lebih berbanding 25.5% daripada jumlah penyewa. Dapatan ini menunjukkan bahawa pemilikan PPR berlaku kerana isi rumah berkemampuan untuk membeli rumah mereka dan bukannya kerana unit 'diberikan' kepada penduduk yang terpaksa berpindah.

⁸⁹ Hal ini bermakna PPR pada asalnya hanya menawarkan unit sewaan tetapi kemudiannya dibuka untuk pembelian oleh penduduk semasa. Kendatipun begitu, tidak jelas sama ada PPR Jalan Sungai turut diperkenalkan di bawah program yang sama dengan PPR KL.

⁹⁰ Tinjauan itu tidak membezakan sama ada penduduk yang menyewa daripada 'pihak ketiga' menyewa daripada pemilik unit atau daripada penyewa yang menyewakan unit mereka (*sublet*).

⁹¹ Perihal ini ialah pendapatan isi rumah yang dilaporkan sebelum mereka berpindah ke PPR.

Jadual 2.10: Sebab berlaku perpindahan ke PPR mengikut jenis pegangan perumahan

	Diarahkan berpindah	Migrasi dari luar bandar	Bencana alam	Lain-lain	Jumlah responden
Penyewa	1,701 (64.4%)	152 (5.8%)	180 (6.8%)	610 (23.1%)	2,643 (100%)
Pemilik	965 (81.4%)	46 (3.9%)	36 (3.1%)	137 (11.6%)	1,179 (100%)
	2,666	202	218	754	3,822

Nota: Terdapat 56 kes tiada respons/tidak berkenaan yang tidak disertakan dalam jadual.

Jadual 2.11: Pemilikan kediaman semasa berbanding pendapatan isi rumah terdahulu

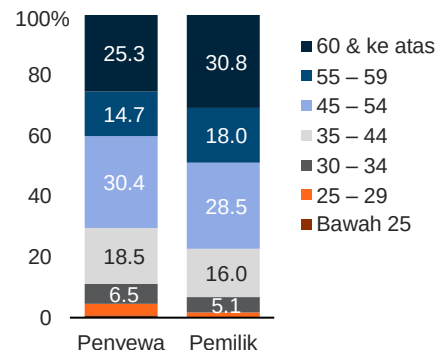
	Penyewa		Pemilik		Jumlah responden	
	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%
<RM580	253	9.6	66	5.6	319	8
RM580 – 930	450	17.0	124	10.6	574	15
RM931 – <1.5k	702	26.5	236	20.1	938	25
RM1.5k – <2k	558	21.1	262	22.3	820	21
RM2k – <2.5k	320	12.1	183	15.6	503	13
RM2.5k – <3k	151	5.7	107	9.1	258	7
RM3k – <3.5k	115	4.3	87	7.4	202	5
RM3.5k – <4k	38	1.4	39	3.3	77	2
RM4k & ke atas	59	2.2	70	6.0	129	3
	2,646	100.0	1,174	100.0	3,820	100.0

Nota: 1. Angka pendapatan adalah laporan sendiri. 2. Terdapat 56 kes tiada respons/tidak berkenaan yang tidak disertakan dalam jadual.

Jadual 2.12 menunjukkan bahawa terdapat sejumlah besar ketua isi rumah di bawah program penyewaan yang berumur 45 tahun ke atas. Perihal ini perlu diberi perhatian memandangkan sebarang dasar keluar untuk penyewa tersebut menjadi pemilik rumah akan berisiko menghadapi kesukaran dalam mendapatkan pinjaman bagi tempoh 20 hingga 35 tahun. Pemilik unit yang telah melepasi umur persaraan—dengan andaian berlaku pengangguran—bakal menghadapi masalah kewangan jika terpaksa menanggung kos penyelenggaraan. Setakat ini, semua pemilik rumah di bawah PPR perlu membayar yuran penyelenggaraan kepada PBT.

Jadual 2.12: Ketua isi rumah mengikut umur dan pemilikan kediaman semasa

	Penyewa		Pemilik		Jumlah responden	
	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%
Bawah 25	20	0.7	2	0.2	22	0.6
25 – 29	103	3.9	18	1.5	121	3.1
30 – 34	175	6.5	61	5.1	236	6.1
35 – 44	496	18.5	192	16.0	688	17.8
45 – 54	812	30.4	342	28.5	1,154	29.8
55 – 59	392	14.7	216	18.0	608	15.7
60 & ke atas	677	25.3	369	30.8	1,046	27.0
	2,675	100.0	1,200	100.0	3,875	100.0

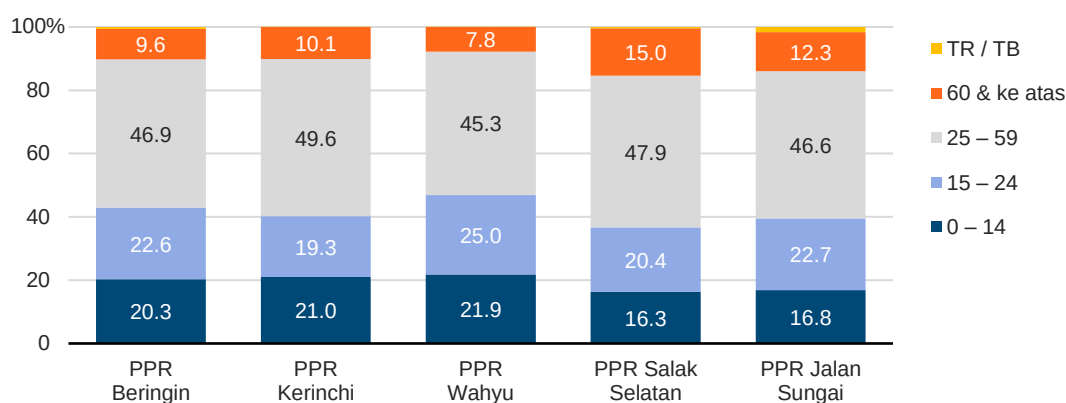


Nota: 1. Tinjauan tidak menunjukkan ahli isi rumah yang sebenarnya memiliki/menyewa unit tersebut. Analisis ini mengandaikan ketua isi rumah memiliki/menyewa unit tersebut meskipun tidak semestinya sebegini (seperti pasangan yang memiliki unit dan bukan ketua isi rumah). 2. Terdapat 3 kes TR / TB yang tidak disertakan di dalam jadual.

2.4.2. Taburan Umur Penduduk

Sekitar 47% daripada ahli isi rumah PPR adalah dalam lingkungan usia bekerja (antara 25 – 59 tahun). Kanak-kanak (0 – 14 tahun) merangkumi sekitar 20% daripada semua ahli isi rumah manakala 10% daripada penduduk adalah dalam umur persaraan (60 tahun dan ke atas). Rajah 2.6 menunjukkan PPR Salak Selatan dan PPR Jalan Sungai mempunyai nisbah ahli isi rumah yang mencapai umur persaraan yang lebih besar berbanding PPR lain (15% dan 12%). Sebaliknya, PPR Wahyu mempunyai populasi golongan muda yang paling ramai, dengan ahli isi rumah berumur 24 tahun ke bawah merekodkan sebanyak 46.9% daripada jumlah penduduk. Ramai ketua isi rumah berkemungkinan lebih tua dengan umur median mereka antara 52 hingga 54 tahun di seluruh PPR.

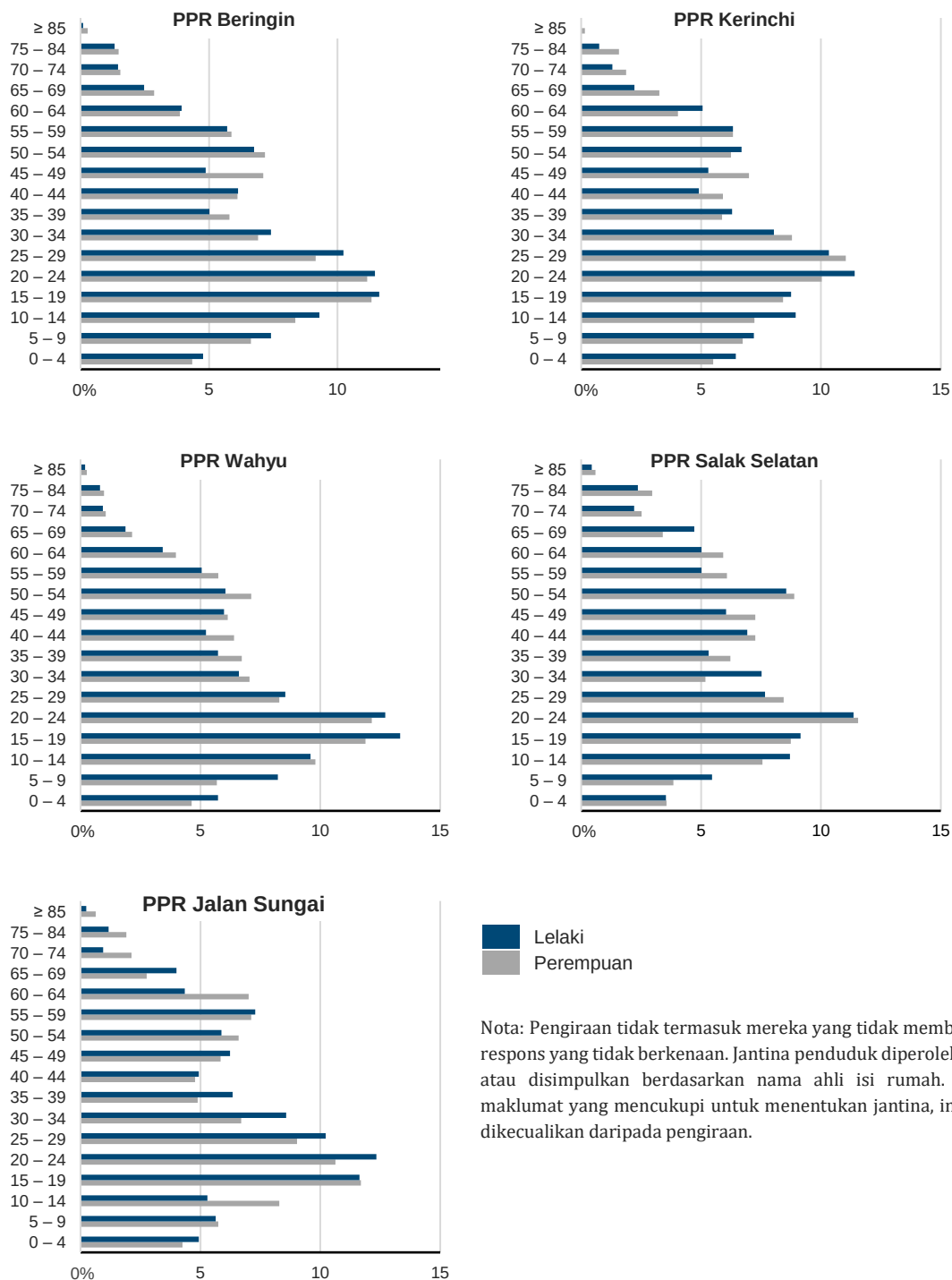
Rajah 2.6: Pecahan penduduk mengikut umur



Bilangan penduduk	PPR Beringin	PPR Kerinchi	PPR Wahyu	PPR Salak Selatan	PPR Jalan Sungai
0 – 14	1,179	1,091	686	222	310
15 – 24	1,317	1,002	786	277	418
25 – 54	2,726	2,579	1,420	652	858
60 & ke atas	558	527	245	204	227
TR /TB	37	1	1	5	30
Jumlah	5,817	5,200	3,138	1,360	1,843

Rajah 2.7 menunjukkan struktur umur penduduk mempunyai dua puncak. Puncak pertama adalah apabila ahli isi rumah menghampiri usia awal bekerja (15 – 24 tahun) diikuti dengan penurunan selepas mencapai umur bekerja (25 – 59 tahun), seterusnya terdapat satu lagi puncak apabila mereka menghampiri umur persaraan (50 – 54 tahun). Hal ini menunjukkan bahawa penduduk PPR diagihkan secara bimodal yang terdiri daripada isi rumah yang lebih muda dan telah berusia.

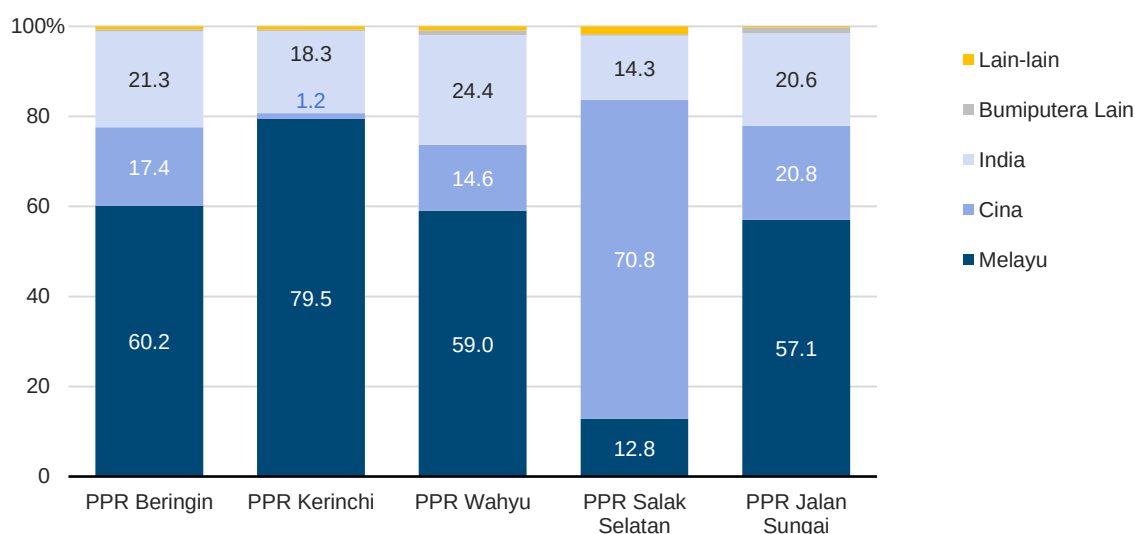
Rajah 2.7: Pecahan penduduk mengikut umur dan jantina



2.4.3. Etnik Isi Rumah dan Kewarganegaraan

Rajah 2.8 menunjukkan ketua isi rumah yang diagihkan mengikut etnik. Orang Melayu menjadi majoriti ketua isi rumah dalam empat daripada lima PPR, dengan peratusan tertinggi ketua isi rumah Melayu di PPR Kerinchi (79.5%). Berbeza pula di PPR Salak Selatan iaitu ketua isi rumah meliputi hampir tiga perempat (70.8%) daripada jumlah isi rumah. Akhir sekali, bilangan 'Bumiputera Lain' dan 'Lain-lain' adalah sangat kecil, iaitu kurang daripada dua peratus di seluruh PPR.

Rajah 2.8: Ketua isi rumah mengikut etnik



Nota: Tinjauan ini hanya menanyakan persoalan mengenai etnik ketua isi rumah, dan bukannya ahli isi rumah. Disimpulkan bahawa komposisi etnik isi rumah mengikut ketua isi rumah walaupun diakui bahawa terdapat kemungkinan wujudnya hubungan antara kaum dalam rumah tangga. Selain itu, kumpulan etnik juga termasuk bukan warganegara. Sebagai contoh, ketua isi rumah mungkin orang Melayu, tetapi sebenarnya mungkin berasal dari Singapura atau Indonesia. Namun bilangan kes sedemikian adalah kecil.

Kebanyakan ketua isi rumah yang dikaji adalah rakyat Malaysia. Hanya sebilangan kecil penduduk merupakan pemastautin tetap atau bukan warganegara (lihat Jadual 2.13).

Jadual 2.13: Ketua isi rumah mengikut kewarganegaraan

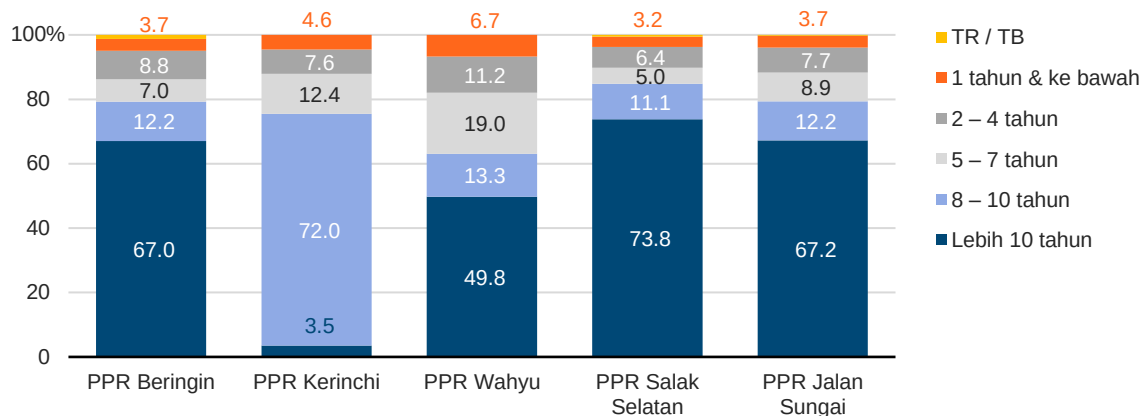
	PPR Beringin	PPR Kerinchi	PPR Wahyu	PPR Salak Selatan	PPR Jalan Sungai
Bilangan ketua isi rumah (%)					
Warganegara	1,237 (98.3)	1,192 (98.9)	666 (99.6)	342 (99.7)	403 (100.0)
Penduduk tetap	18 (1.4)	2 (0.2)	3 (0.4)	1 (0.3)	0 (0)
Bukan Warganegara	3 (0.2)	11 (0.9)	0 (0)	0 (0)	0 (0)

Nota: Tinjauan hanya menanyakan status kewarganegaraan ketua isi rumah, dan bukannya ahli isi rumah. Isi rumah yang terdiri daripada bukan warganegara juga berkemungkinan tidak mahu mengambil bahagian dalam tinjauan kerana tidak layak untuk menghuni perumahan PPR.

2.4.4. Perbandingan Pengalaman Perumahan Semasa dan Sebelumnya

Kebanyakan responden telah lama bermastautin di PPR, dengan lebih daripada 80% isi rumah telah menetap selama lima tahun atau lebih (Rajah 2.9). Fenomena ini paling ketara di PPR Salak Selatan kerana hampir tiga perempat (73.8%) penduduk telah menetap di PPR selama lebih 10 tahun. Peratusan penduduk yang telah tinggal di PPR sekurang-kurangnya setahun adalah kecil. Jika digabungkan, angka ini menunjukkan bahawa PPR secara amnya mempunyai kadar penamatan penyewaan yang rendah.

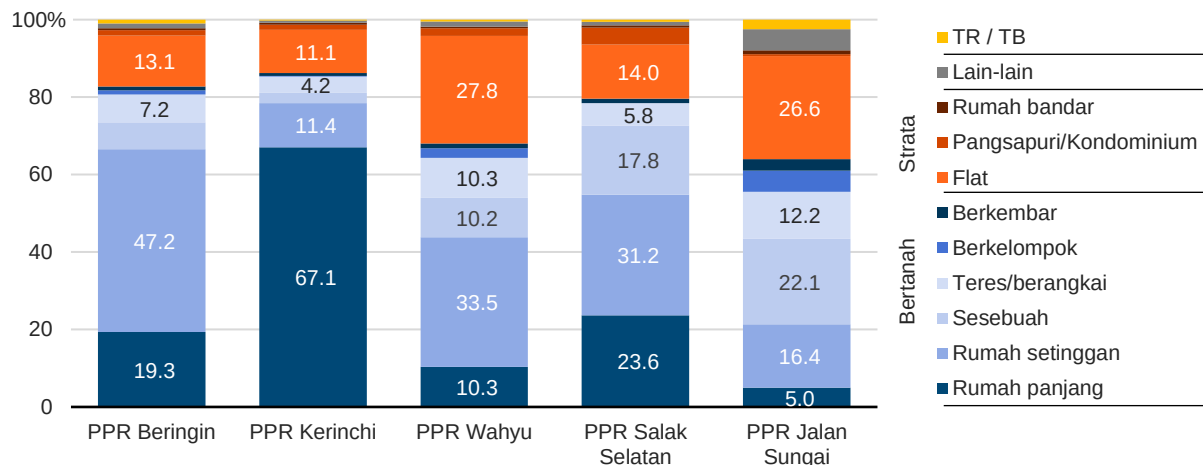
Rajah 2.9: Bilangan tahun menghuni PPR



Nota: Responden yang melaporkan telah tinggal di PPR sebelum ia dibina dikira sebagai telah berpindah pada tahun ia dibina.

Responden ditanya tentang jenis perumahan kediaman mereka sebelum ini. Rajah 2.10 menunjukkan kebanyakan penduduk berasal dari rumah yang bertanah. Sebahagian besar daripada mereka dahulu mendiami rumah setinggan dan rumah panjang; lebih 30% penduduk di PPR Beringin, PPR Wahyu dan PPR Salak Selatan mendiami rumah setinggan manakala sebahagian besar penduduk di PPR Kerinchi sebelum ini mendiami rumah panjang (67.1%). Sebaliknya, isi rumah di PPR Jalan Sungai yang mendiami dua jenis kediaman ini adalah lebih kecil (rumah setinggan: 16.4%, rumah panjang: 5.0%), malah lebih banyak isi rumah berasal dari rumah pangsa (26.6%).

Rajah 2.10: Jenis perumahan kediaman sebelumnya

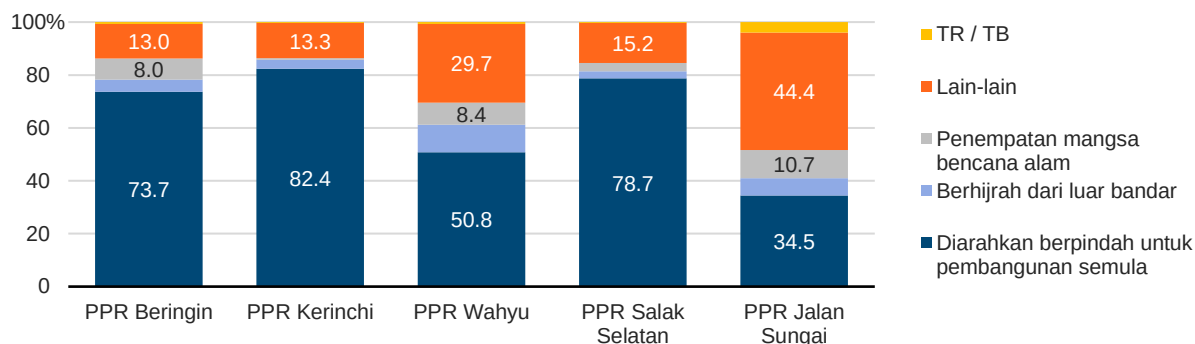


Bilangan responden mengikut jenis kediaman sebelumnya	PPR Beringin	PPR Kerinchi	PPR Wahyu	PPR Salak Selatan	PPR Jalan Sungai	Jumlah
Rumah panjang	243	808	69	81	20	1,221
Rumah setinggan	594	137	224	107	66	1,128
Rumah sebandung	87	32	68	61	89	337
Teres/Berangkai	91	51	69	20	49	280
Kluster	13	2	17	-	22	54
Berkembar	13	9	8	4	12	46
Flat	165	134	186	48	107	640
Pangsapuri/Kondominium	18	16	13	15	2	64
Rumah bandar	6	6	3	2	4	21
Lain-lain	16	7	9	3	22	57
TR / TB	12	3	3	2	10	30
Jumlah responden	1,258	1,205	669	343	403	3,878

Nota: Jenis hartanah mengikut klasifikasi dari NAPIC, dengan penambahan rumah setinggan dan rumah panjang.

Bab pertama menghuraikan situasi berbeza bagi penduduk sebelum berpindah ke PPR. Maklum balas penduduk tentang sebab mereka berpindah ditunjukkan di Rajah 2.11. Hampir separuh daripada penduduk PPR KL menyatakan mereka 'diarahkan berpindah' kerana kediaman mereka sebelum ini telah dicadangkan untuk pembangunan semula. Sebaliknya, hanya sekitar satu pertiga (34.5%) isi rumah di PPR Jalan Sungai dikategorikan sebagai 'diarahkan berpindah' manakala 44.4% isi rumah tergolong dalam 'sebab lain' untuk berpindah (seperti sebab kewangan dan keluarga).

Rajah 2.11: Sebab untuk berpindah ke PPR semasa



Bilangan isi rumah mengikut sebab berpindah	PPR Beringin	PPR Kerinchi	PPR Wahyu	PPR Salak Selatan	PPR Jalan Sungai	Jumlah
Diarahkan berpindah untuk pembangunan semula	927	993	340	270	139	2,669
Berhijrah dari luar bandar	57	41	69	9	26	202
Penempatan mangsa bencana alam (kebakaran, banjir, rumah tidak selamat)	101	7	56	11	43	218
Lain-lain	164	160	199	52	179	754
TR / TB	9	4	5	1	16	35
Jumlah responden	1,258	1,205	669	343	403	3,878

Hampir 80% daripada mereka yang 'diarahkan berpindah' adalah dari rumah panjang atau rumah setinggan (lihat Jadual 2.14), menunjukkan tindak balas dasar kerajaan untuk memindahkan setinggan ke PPR.

Jadual 2.14: Sebab berpindah mengikut jenis perumahan kediaman sebelumnya

	Diarahkan berpindah untuk pembangunan semula		Migrasi dari kawasan luar bandar		Penempatan semula akibat bencana alam		Lain-lain		TR / TB	Jumlah keseluruhan
	BIR	%	BIR	%	BIR	%	BIR	%	BIR	
Rumah panjang	1,152	43.2	5	2.5	39	17.9	22	2.9	3	1,221
Rumah setinggan	952	35.7	24	11.9	89	40.8	59	7.8	4	1,128
Rumah sebandung	206	7.7	21	10.4	37	17.0	70	9.3	3	337
Teres/berangkai	95	3.6	54	26.7	11	5.0	115	15.3	5	280
Kluster	22	0.8	6	3.0	6	2.8	20	2.7	-	54
Berkembar	20	0.7	10	5.0	4	1.8	12	1.6	-	46
Flat	176	6.6	66	32.7	22	10.1	361	47.9	15	640
Pangsapuri/	10	0.4	9	4.5	2	0.9	42	5.6	1	64
Kondominium	8	0.3	2	1.0	2	0.9	9	1.2	-	21
Rumah bandar	15	0.6	3	1.5	2	0.9	34	4.5	3	57
Lain-lain	13	0.5	2	1.0	4	1.8	10	1.3	1	30
	2,669	100.0	202	100.0	218	100.0	754	100.0	35	3,878

Nota: BIR = Bilangan Isi Rumah

Pecahan pendapatan isi rumah penduduk sebelumnya menunjukkan bahawa majoriti isi rumah (81.8%) berpendapatan di bawah RM2,500 sebelum mereka berpindah ke PPR. Peratusan lebih kurang sama (80.5%) adalah bagi mereka yang 'diarahkan berpindah untuk pembangunan semula'. Hal ini bermakna 18.7% daripada mereka yang 'diarahkan berpindah' memperoleh RM2,500 atau lebih yakni lebih tinggi daripada kadar kelayakan pendapatan yang ditetapkan⁹².

Jadual 2.15: Sebab berpindah mengikut pendapatan isi rumah sebelumnya

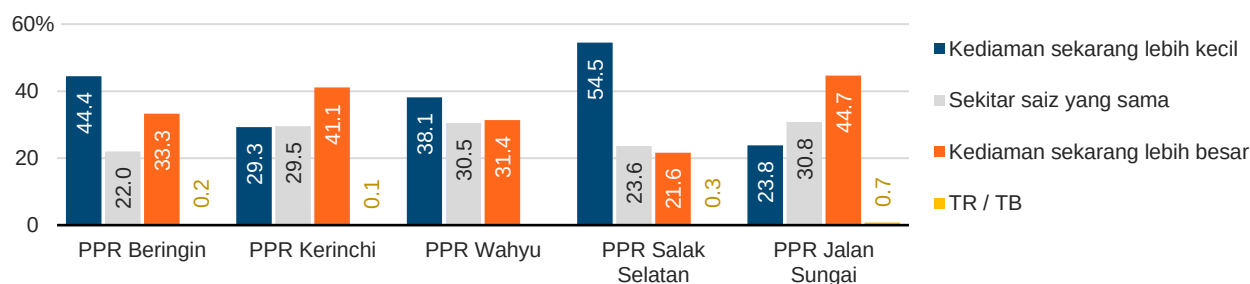
	Diarahkan berpindah untuk pembangunan semula		Migrasi dari kawasan luar bandar		Penempatan semula akibat bencana alam		Lain-lain		TR / TB	Jumlah keseluruhan	
	BIR	%	BIR	%	BIR	%	BIR	%	BIR	BIR	%
<RM580	202	7.6	20	9.9	28	12.8	70	9.3	4	324	8.4
RM580 – 930	379	14.2	30	14.9	45	20.6	118	15.6	6	578	14.9
RM931 – <1.5k	650	24.4	39	19.3	62	28.4	185	24.5	9	945	24.4
RM1.5k – <2k	538	20.2	59	29.2	35	16.1	180	23.9	11	823	21.2
RM2k – <2.5k	379	14.2	27	13.4	28	12.8	70	9.3	-	504	13.0
RM2.5k – <3k	201	7.5	8	4.0	4	1.8	44	5.8	1	258	6.7
RM3k – <3.5k	142	5.3	7	3.5	9	4.1	42	5.6	3	203	5.2
RM3.5k – <4k	60	2.2	5	2.5	2	0.9	10	1.3	-	77	2.0
RM4k & ke atas	95	3.6	5	2.5	2	0.9	27	3.6	-	129	3.3
TR / TB	23	0.9	2	1.0	3	1.4	8	1.1	1	37	1.0
	2,669	100	202	100	218	100	754	100	35	3,878	100

Nota: BIR = Bilangan Isi Rumah. Angka pendapatan adalah laporan sendiri.

⁹² Sebelum ini kadar kelayakan pendapatan ialah RM2,500 bagi setiap isi rumah tetapi pada 2016 telah dinaikkan kepada RM3,000. Sumber: Shamsul Kamal Amarudin (2016).

Responden juga diminta membandingkan saiz unit PPR semasa mereka dengan kediaman mereka sebelum ini. Secara amnya, penduduk di PPR Beringin, PPR Wahyu dan PPR Salak Selatan lebih cenderung untuk melaporkan bahawa unit PPR semasa mereka adalah lebih kecil daripada kediaman mereka sebelum ini manakala adalah sebaliknya bagi responden dari PPR Kerinchi dan PPR Jalan Sungai (lihat Rajah 2.12).

Rajah 2.12: Saiz unit PPR semasa berbanding kediaman sebelumnya



Perbandingan saiz	PPR Beringin	PPR Kerinchi	PPR Wahyu	PPR Salak Selatan	PPR Jalan Sungai	Jumlah
Kediaman semasa lebih kecil	559	353	255	187	96	1,450
Sekitar saiz yang sama	277	356	204	81	124	1,042
Kediaman sekarang lebih besar	419	495	210	74	180	1,378
TR / TB	3	1	-	1	3	8
Jumlah responden	1,258	1,205	669	343	403	3,878

Nota: Soalan tinjauan bertanyakan saiz rumah mereka sebelum ini berbanding dengan unit PPR semasa mereka. Respons kemudiannya dipinda untuk mengalihkan fokus kepada unit PPR semasa.

2.4.5. Dinamik Isi Rumah dalam PPR

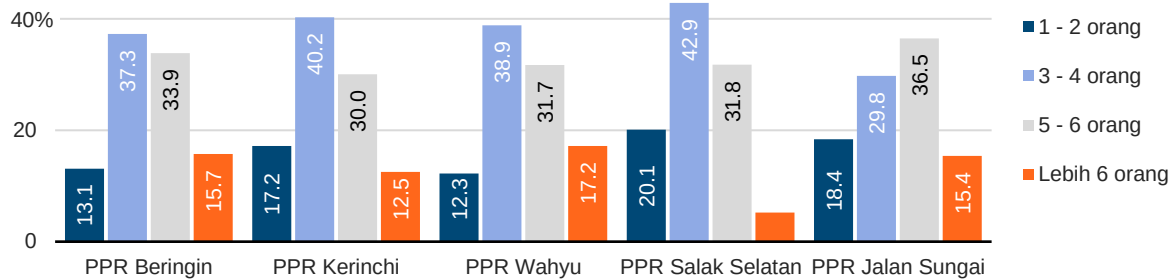
Saiz dan jenis isi rumah

Secara amnya, isi rumah dalam PPR cenderung mempunyai antara tiga hingga enam orang bagi setiap isi rumah sungguhpun terdapat isi rumah dengan lebih daripada enam ahli yang tinggal di unit tersebut (Rajah 2.13). Malah, 14% daripada jumlah isi rumah mempunyai lebih daripada enam orang dengan PPR Wahyu yang menunjukkan peratusan tertinggi (17.2%). Mengikut nisbah individu bagi setiap bilik (*persons-per-bedroom ratio*), isi rumah ini dianggap tinggal di dalam keadaan yang sesak⁹³, kerana mereka telah melebihi bilangan dua orang bagi setiap bilik.

⁹³ Definisi kesesakan berbeza-beza di seluruh institusi dan negara antarabangsa. Empat ukuran yang biasa digunakan ialah (i) orang bagi setiap bilik, (ii) orang bagi setiap bilik tidur, (iii) unit kaki persegi setiap orang dan (iv) seorang bagi setiap bilik mengikut unit kaki persegi setiap orang. Walau bagaimanapun, pengoperasian langkah-langkah juga berbeza. Sebagai contoh, UN-HABITAT (2010) mendefinisikan kesesakan sebagai lebih daripada dua orang setiap bilik (termasuk dapur dan ruang tamu tetapi tidak termasuk bilik mandi). Laporan oleh the United Kingdom Office of the Deputy Prime Minister (UK ODPM) tidak menggalakkan satu langkah atau piawaian kesesakan, tetapi menerima pakai beberapa definisi yang bergantung pada pemboleh ubah yang diperkenalkan. Laporan itu mencadangkan mempunyai lebih daripada dua orang setiap bilik untuk dikira sebagai kesesakan. Sumber: Nkosi et al. (2019) dan ODPM (2004)

Isu ini semakin melarat dengan peruntukan tambahan untuk isi rumah yang mempunyai jantina tanggungan yang sama di dalam satu bilik seperti yang ditunjukkan oleh peningkatan kadar kesesakan yang diukur dalam Jadual 2.16⁹⁴. Sebagai contoh, anak lelaki dan perempuan harus mempunyai bilik berasingan. Disebabkan bilangan tetap bilik tidur yang ditawarkan di seluruh PPR, beberapa unit menjadi terlalu sesak manakala unit lain kurang didiami oleh satu atau dua orang isi rumah.

Rajah 2.13: Bilangan ahli bagi setiap isi rumah



Jadual 2.16: Isi rumah yang mengalami kesesakan

	PPR Beringin	PPR Kerinchi	PPR Wahyu	PPR Salak Selatan	PPR Jalan Sungai	Jumlah
Bilangan isi rumah yang mengalami kesesakan	198	151	115	26	71	561
Peratusan jumlah keseluruhan isi rumah	15.7%	12.5%	17.2%	7.6%	17.6%	14.5%
Bilangan isi rumah yang mengalami kesesakan (+ jantina)	292	218	148	45	92	795
Peratusan jumlah isi rumah	23.2%	18.1%	22.1%	13.1%	22.8%	20.5%

Nota: Kesesakan ditakrifkan sebagai lebih daripada dua orang bagi setiap bilik tidur. Bagi mengambil kira jantina, pengiraan menganggarkan bilangan bilik tidur yang diperlukan sekali gus menyatakan bahawa ahli isi rumah yang berkongsi bilik mestilah daripada jantina yang sama (kecuali pasangan suami isteri).

Jadual 2.17 memperincikan median dan purata saiz isi rumah PPR. Di PPR KL, isi rumah median terdiri daripada empat ahli manakala di PPR Jalan Sungai, saiz isi rumah median ialah lima. Sementara itu, purata saiz isi rumah menunjukkan bahawa di PPR Wahyu, PPR Beringin dan PPR Jalan Sungai juga cenderung mempunyai isi rumah lebih besar. Selain itu, etnik Melayu lazimnya mempunyai saiz isi rumah yang lebih besar berbanding dengan kumpulan etnik lain manakala sebaliknya berlaku bagi isi rumah Cina. Terdapat juga variasi yang ketara dalam purata saiz isi rumah untuk 'Bumiputera Lain' dan 'Lain-lain' ⁹⁵.

⁹⁴ Sebagai contoh, Seksyen 325 Akta Perumahan 1985 UK (*Housing Act 1985*) menyatakan apabila terdapat dua atau lebih orang yang berumur sepuluh tahun atau lebih, berlainan jantina dan bukan orang yang tinggal sebagai pasangan suami isteri yang boleh tidur sebilik".

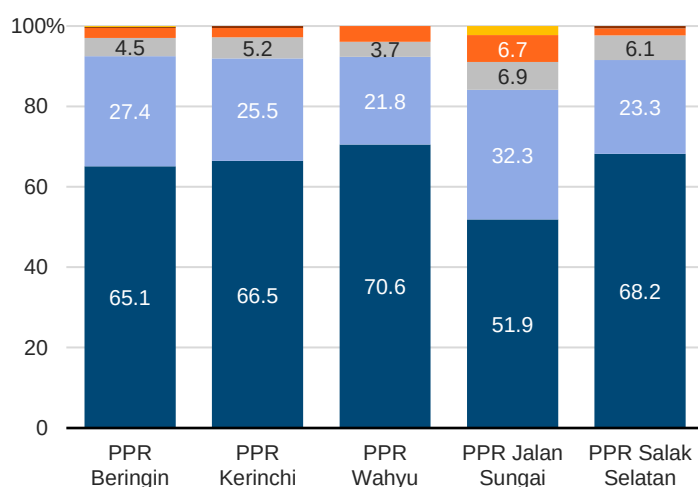
⁹⁵ Walau bagaimanapun, seperti yang dinyatakan sebelum ini, kedua-dua kumpulan ini menyumbang kurang daripada dua peratus daripada jumlah isi rumah yang dikaji.

Jadual 2.17: Purata saiz isi rumah mengikut etnik

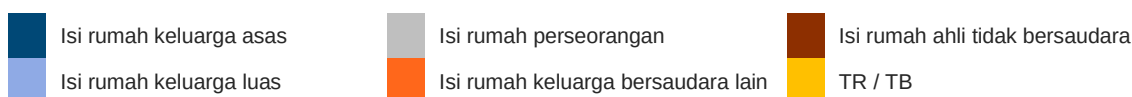
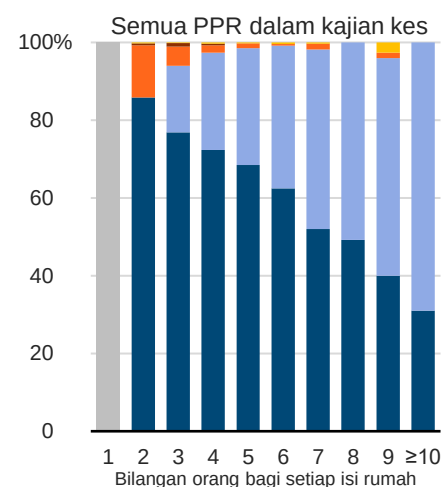
	PPR Beringin	PPR Kerinchi	PPR Wahyu	PPR Salak Selatan	PPR Jalan Sungai	Keseluruhan
Median saiz isi rumah	4	4	4	4	5	4
Purata saiz isi rumah	4.6	4.3	4.7	4.0	4.6	4.5
Melayu	4.8	4.4	5.0	4.9	4.8	4.7
Cina	4.0	3.1	3.5	3.7	3.6	3.7
India	4.7	4.0	4.7	4.2	4.7	4.5
Bumiputera Lain	5.2	3.7	5.4	5.0	6.2	5.3
Lain-lain	5.9	3.2	3.8	5.7	1.0	4.5

Rajah 2.14 menunjukkan jenis isi rumah dalam PPR manakala Rajah 2.15 memaparkan hubungan antara jenis isi rumah dan saiz isi rumah. Isi rumah dalam PPR sebahagian besarnya terdiri daripada keluarga dengan keluarga asas menyumbang sekitar 64% daripada jumlah isi rumah, diikuti oleh keluarga luas iaitu 26% (lihat Rajah 2.14). Sebaliknya, isi rumah perseorangan dan isi rumah keluarga bersaudara lain masing-masing membentuk kira-kira 5% dan 3% daripada jumlah isi rumah. Turut didapati bahawa isi rumah keluarga asas bersaiz lebih kecil manakala saiz isi rumah keluarga luas adalah lebih besar.

Rajah 2.14: Jenis isi rumah



Rajah 2.15: Jenis isi rumah dan saiz isi rumah



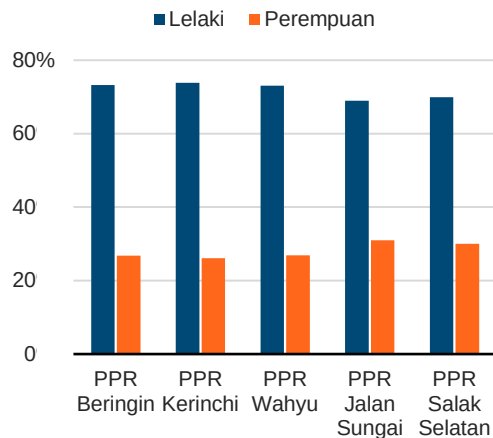
Nota: Responden diminta menyenaraikan ahli isi rumah mereka dan hubungan mereka dengan ketua isi rumah. Maklumat ini kemudiannya digunakan untuk mengumpulkan isi rumah mengikut klasifikasi oleh DOS (2013). Definisinya adalah seperti berikut:

1. Isi rumah keluarga asas = Isi rumah yang terdiri daripada ahli yang mempunyai pertalian darah, perkahwinan atau saudara angkat. Oleh itu, ketua rumah dengan: (1) isteri/suami, atau (2) isteri/suami dan anak-anak ketua yang belum berkahwin, atau (3) anak-anak yang belum berkahwin, atau (4) ketua isi rumah dan ibu/bapa ketua.
2. Isi rumah keluarga luas = Isi rumah yang terdiri daripada keluarga asas serta ibu bapa, atau anak yang sudah berkahwin atau orang yang bersaudara.
3. Isi rumah perseorangan = Isi rumah yang mengandungi seorang ahli sahaja.
4. Isi rumah keluarga bersaudara lain = Isi rumah yang terdiri daripada ketua rumah dan ahli yang bersaudara dengan ketua (selain ibu bapa atau anak-anak). Isi rumah ini juga mungkin termasuk orang yang tidak bersaudara.
5. Isi rumah ahli tidak bersaudara = Isi rumah yang mengandungi ketua dan ahli-ahlinya tidak bersaudara dengan ketua.

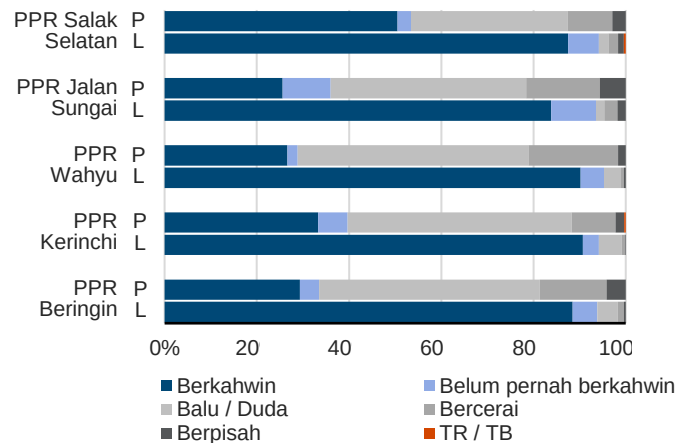
Jantina dan status perkahwinan ketua isi rumah

Hampir tiga perempat isi rumah yang diketuai oleh lelaki (Rajah 2.16) yang lazimnya telah berkahwin (Rajah 2.17). Ketua isi rumah wanita adalah kumpulan yang lebih kecil dan kebanyakannya terdiri daripada balu, telah bercerai atau berpisah. Dalam erti kata lain, ketua isi rumah yang bujang juga berkemungkinan besar terdiri daripada golongan wanita.

Rajah 2.16: Ketua isi rumah mengikut jantina



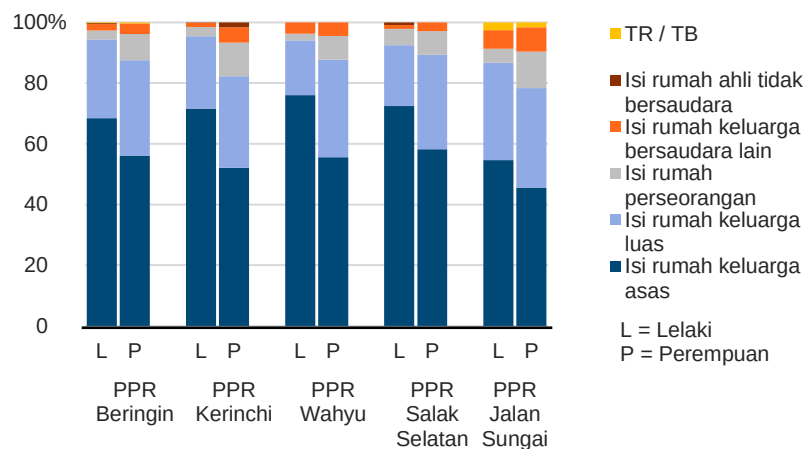
Rajah 2.17: Ketua isi rumah mengikut jantina dan status perkahwinan



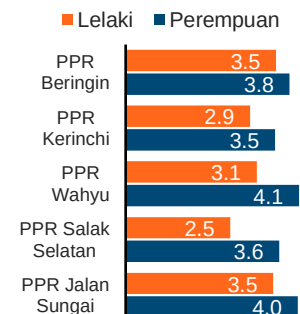
L = Isi rumah yang diketuai lelaki, P = Isi rumah yang diketuai perempuan

Pengkelasan jenis isi rumah mengikut jantina ketua isi rumah mendedahkan bahawa isi rumah yang diketuai oleh wanita terdiri daripada peratusan yang lebih besar dalam isi rumah keluarga luas berbanding yang diketuai oleh lelaki (Rajah 2.18). Penelitian lanjut mendapati ketua isi rumah yang merupakan wanita bujang juga cenderung mempunyai lebih ramai ahli isi rumah (Rajah 2.19). Satu penjelasan bagi perkara ini ialah ketua isi rumah yang merupakan wanita bujang mungkin mendapatkan bantuan daripada keluarga mereka⁹⁶ (seperti sumbangan kewangan atau membantu menjaga anak).

Rajah 2.18: Jenis isi rumah mengikut jantina ketua isi rumah



Rajah 2.19: Saiz purata isi rumah bagi ketua isi rumah bujang



Nota: Didefinisikan sebagai mereka yang tiada pasangan. Pengiraan tidak termasuk ketua rumah dengan pasangan yang belum berkahwin.

⁹⁶ Villarreal dan Shin (2008)

Isi rumah kelainan upaya

Jadual 2.18 menunjukkan pecahan isi rumah dengan ahli kelainan upaya. Secara purata, sekitar 1 dalam 10 isi rumah di PPR melaporkan mempunyai sekurang-kurangnya seorang individu kelainan upaya. Walau bagaimanapun, bilangan orang kelainan upaya dalam jumlah penduduk adalah kecil di semua PPR, dan hanya sedikit ketua isi rumah merupakan golongan tersebut. Namun begitu, kehadiran golongan kurang upaya ini meningkatkan keperluan untuk memastikan reka bentuk PPR berfungsi dan boleh diakses. Contohnya, reka bentuk bangunan yang harus dipertimbangkan adalah dengan menyediakan tiang atau palang pemegang di dalam unit. Contoh lain adalah dengan memastikan tiada halangan bagi laluan masuk dan pergerakan melalui blok bangunan⁹⁷.

Jadual 2.18: Isi rumah kelainan upaya

	PPR Beringin	PPR Kerinchi	PPR Wahyu	PPR Salak Selatan	PPR Jalan Sungai
Bilangan orang kelainan upaya	155	111	116	32	74
Peratusan orang kelainan upaya daripada jumlah yang tinggal di PPR*	2.7%	2.1%	3.7%	2.4%	4.1%
Peratusan isi rumah yang mempunyai sekurang-kurangnya seorang ahli kelainan upaya*	10.8%	7.9%	14.8%	8.2%	15.3%
Peratusan ketua isi rumah yang kelainan upaya	4.7%	3.2%	6.9%	2.3%	7.2%

Nota: Angka ini dilaporkan sendiri oleh responden dan bukan diagnosis rasmi. Mereka juga tidak memperincikan jenis atau tahap kecacatan. * Pengiraan tidak termasuk mereka yang tidak memberi respons.

2.4.6. Pendapatan isi Rumah dan Pekerjaan

Jadual 2.19 menunjukkan pendapatan isi rumah responden pada masa tinjauan dilakukan. Kurang daripada 20% isi rumah PPR KL memperoleh pendapatan di bawah paras kemiskinan manakala 45.4% isi rumah PPR Jalan Sungai berada dalam kategori sama. Terdapat juga beberapa isi rumah yang memperoleh pendapatan melebihi had pendapatan maksimum untuk PPR seperti PPR Kerinchi dan PPR Salak Selatan yang mempunyai peratusan yang besar.

Secara umumnya, kita dapat lihat bahawa PPR berjaya menyasarkan kumpulan berpendapatan rendah seperti yang terbukti daripada julat median pendapatan isi rumah. Bagi membuat perbandingan, median pendapatan isi rumah bulanan pada 2016 untuk Kuala Lumpur ialah RM9,073 sementara median pendapatan di Pulau Pinang ialah RM5,409.

⁹⁷ Berdasarkan lawatan tapak, beberapa blok PPR didapati memiliki perabot rosak yang diletakkan di tangga blok atau di kawasan berhampiran yang menyekat pergerakan di laluan tersebut.

Jadual 2.19: Pendapatan isi rumah

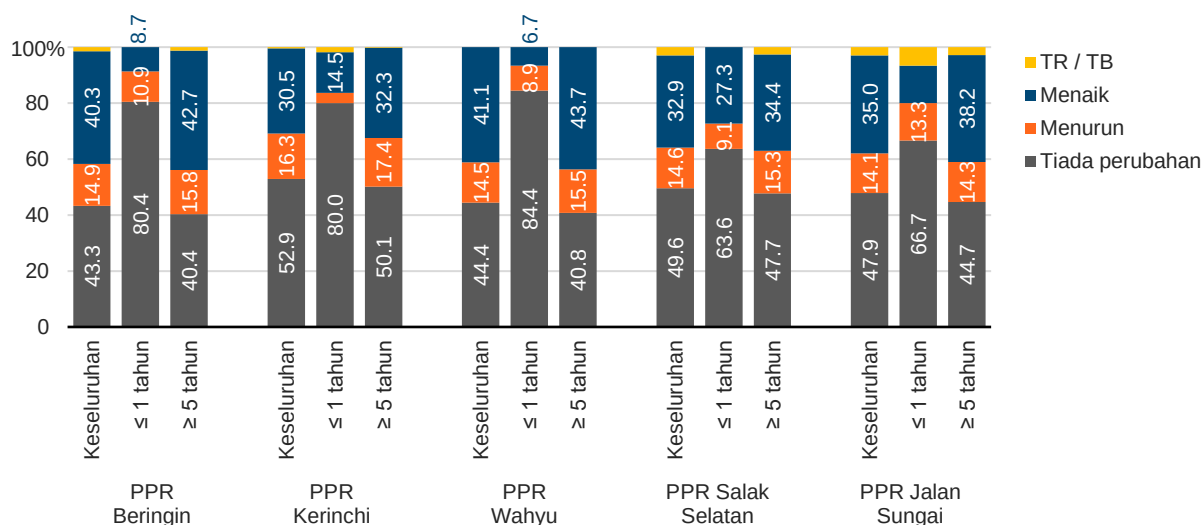
Pendapatan semasa	PPR Beringin		PPR Kerinchi		PPR Wahyu		PPR Salak Selatan		PPR Jalan Sungai		Jumlah	
	BIR	%	BIR	%	BIR	%	BIR	%	BIR	%	BIR	%
<RM580	122	9.7	119	9.9	49	7.3	30	8.7	83	20.6	403	10.4
RM580 – 930	137	10.9	88	7.3	75	11.2	15	4.4	100	24.8	415	10.7
RM931 – <1.5k	249	19.8	182	15.1	143	21.4	41	12.0	107	26.6	722	18.6
RM1.5k – <2k	280	22.3	211	17.5	163	24.4	62	18.1	58	14.4	774	20.0
RM2k – <2.5k	171	13.6	196	16.3	95	14.2	49	14.3	25	6.2	536	13.8
RM2.5k – <3k	108	8.6	107	8.9	56	8.4	38	11.1	10	2.5	319	8.2
RM3k – <3.5k	100	7.9	140	11.6	43	6.4	43	12.5	8	2.0	334	8.6
RM3.5k – <4k	28	2.2	46	3.8	15	2.2	17	5.0	2	0.5	108	2.8
RM4k & ke atas	58	4.6	115	9.5	30	4.5	39	11.4	4	1.0	246	6.3
TR / TB	5	0.4	1	0.1	0	0.0	9	2.6	6	1.5	21	0.5
	1,258	100.0	1,205	100.0	669	100.0	343	100.0	403	100.0	3,878	100.0
Median julat pendapatan	RM1.5k – <2k		RM2k – <2.5k		RM1.5k – <2k		RM2.5k – <3k		RM931 – <1.5k		RM1.5k – <2k	

Nota: BIR = Bilangan Isi Rumah

Angka pendapatan adalah laporan sendiri. Pada tahun 2014, Pendapatan Garis Kemiskinan (PGK) Malaysia ialah RM930, dan Pendapatan Garis Kemiskinan Tegar ialah RM580.

Langkah seterusnya adalah dengan membuat graf sama ada pendapatan isi rumah telah ‘meningkat’ atau ‘menurun’ selepas berpindah ke PPR. Dalam tinjauan itu, responden juga ditanya mengenai kategori pendapatan mereka sebelum berpindah. Isi rumah selepas berpindah yang mempunyai peningkatan pendapatan akan dilabelkan sebagai mempunyai pergerakan ‘menaik’ manakala mereka yang mempunyai penurunan pendapatan isi rumah akan dilabel dengan mempunyai pergerakan ‘menurun’. Isi rumah yang terus berada dalam kelompok pendapatan yang sama dikategorikan sebagai ‘tiada perubahan’. Rajah 2.20 menunjukkan bahawa lebih daripada 33% isi rumah mencatatkan peningkatan dalam pendapatan isi rumah mereka sekalipun sebahagian besar isi rumah melaporkan tiada perubahan (lebih daripada 40%). Isi rumah lebih cenderung untuk merekodkan perubahan pendapatan apabila tempoh mereka menghuni PPR adalah lebih lama (5 tahun atau lebih).

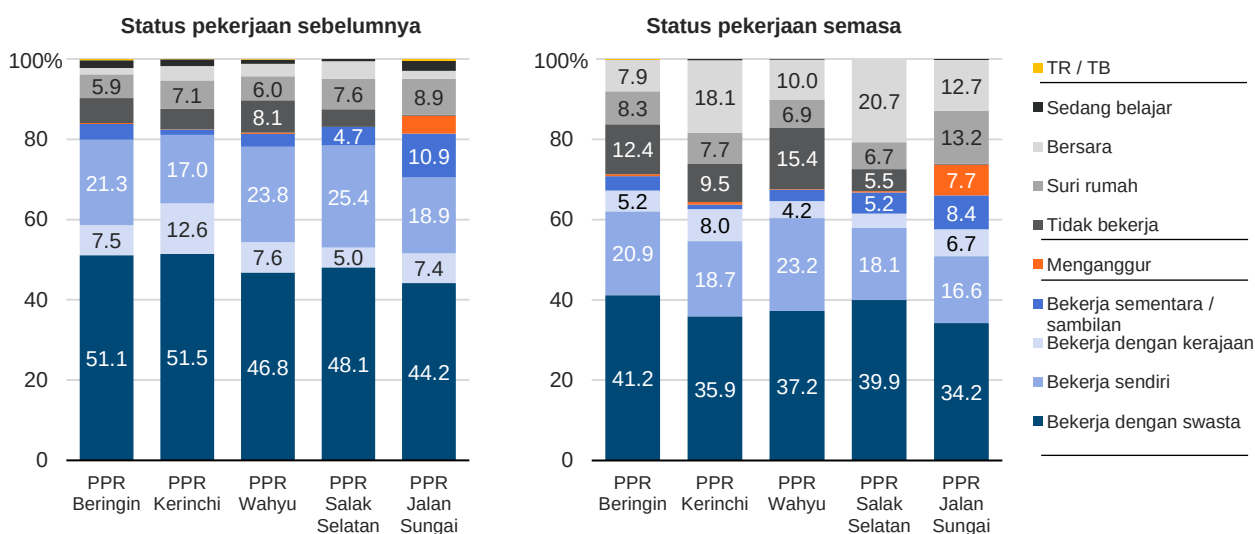
Rajah 2.20: Perubahan dalam pendapatan isi rumah selepas berpindah ke PPR



Tinjauan itu juga menanyakan status pekerjaan ketua isi rumah sebelum dan selepas berpindah. Rajah 2.21 menunjukkan perkadaran ketua isi rumah yang bekerja berkurangan sementara perkadaran ketua isi rumah di luar tenaga buruh meningkat. Hal ini tidak menghairankan memandangkan ketua isi rumah pada umumnya lebih tua, maka mereka berkemungkinan hampir bersara atau sudah mencapai umur persaraan. Namun begitu, masih terdapat kemungkinan pekerjaan mereka diperkukuhkan kerana berpindah ke PPR. Kesan penempatan semula akan diperincikan lagi dalam analisis spatial di Bab 5.

Selain itu, sekitar 20% ketua isi rumah bekerja sendiri dan/atau memperoleh pendapatan melalui perniagaan kecil mereka. Kajian juga mendapati beberapa isi rumah PPR bekerja dalam sektor yang tidak formal seperti peniaga kecil, tukang jahit dan pekerja bebas. Hasilnya, mereka mungkin mengalami kekurangan perlindungan sosial dan keselamatan yang dinikmati oleh pekerja formal seperti cuti bergaji, perlindungan KWSP dan PERKESO serta perlindungan perubatan.

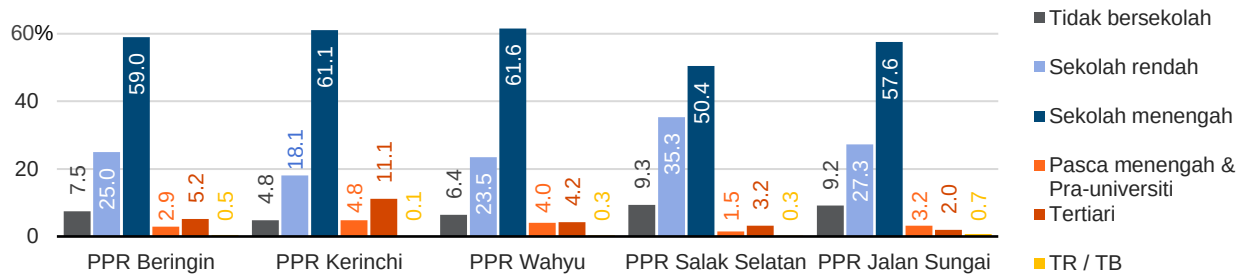
Rajah 2.21: Status penggajian ketua isi rumah sebelumnya dan semasa



Nota: Status pekerjaan mengikut klasifikasi oleh DOS.

Kajian juga menunjukkan bahawa 59% daripada ketua isi rumah mencapai tahap pendidikan sehingga peringkat menengah, manakala sekitar 7% daripada mereka tidak pernah bersekolah (lihat Rajah 2.22). Tahap pendidikan yang lebih rendah bermakna keupayaan pendapatan mereka terhadap dan mereka lebih cenderung untuk bekerja dalam pekerjaan berkemahiran rendah.

Rajah 2.22: Pencapaian pendidikan ketua isi rumah



Nota: Status pencapaian pendidikan mengikut klasifikasi oleh DOS.

2.5 Perbincangan dan Kesimpulan

Laporan ini menelusuri kesan kepadatan yang berbeza dalam unit perumahan dan kompleks bangunan PPR, dan konurbasi spatial penduduk sebelum dan selepas pemindahan melalui tinjauan kepuasan kediaman. Bab ini menerangkan latar belakang PPR yang dipilih, menghuraikan reka bentuk bangunan kompleks dan kemudahan yang tersedia, diikuti oleh profil penduduk. Ringkasan dapatan adalah seperti berikut:

1. Semua PPR telah dibina mengikut reka bentuk standard dan seragam kecuali PPR Jalan Sungai. Perbezaan utama antara PPR ini ialah kepadatannya (unit setiap hektar). Dalam saiz sampel, PPR Jalan Sungai mempunyai kepadatan tertinggi iaitu sebanyak 626 unit setiap hektar manakala PPR Wahyu mempunyai kepadatan terendah iaitu sebanyak 234 unit setiap hektar. Hubungan antara kepadatan dan kepuasan isi rumah akan di bahas lebih lanjut dalam bab seterusnya.
2. Terdapat perbezaan di antara kemudahan yang disediakan di setiap PPR dan boleh disimpulkan bahawa persekitaran kediaman dan pengalaman hidup responden adalah berbeza. Misalnya, isi rumah yang tinggal di PPR Wahyu dapat mengakses pelbagai kemudahan (contohnya balai raya, masjid, pusat penjagaan kanak-kanak) berbanding dengan penduduk di PPR Salak Selatan yang tidak memiliki kemudahan tersebut. Walau bagaimanapun, di PPR Salak Selatan, kemudahan seperti pasar basah terletak berdekatan dengan kompleks perumahan dan boleh diakses dengan berjalan kaki selama 2 minit. Kesan perbezaan ini kepada isi rumah juga akan dibincangkan dalam bab seterusnya.

3. Kita boleh simpulkan bahawa isi rumah datang dengan pengalaman dan latar belakang yang berbeza, bergantung kepada cara mereka diberi akses kepada program perumahan sosial. Kita perlu cakna bahawa profil responden tertakluk kepada perkara berikut:
 - a) kriteria kelayakan PPR sedia ada (yang berdasarkan kewarganegaraan, berumur 18 tahun ke atas, pendapatan isi rumah di bawah RM3,000 dan tidak memiliki rumah);
 - b) isi rumah yang ditawarkan unit PPR melalui program penempatan semula setinggan, dan
 - c) kriteria pemilihan untuk kajian kes:
 - i) negeri yang mempunyai kepadatan penduduk yang tinggi
 - ii) negeri yang mempunyai kadar pembandaran yang tinggi
 - iii) PPR dengan lebih daripada 500 unit setiap kompleks
 - iv) PPR dibina selepas tahun 2000 dengan kompleks bangunan melebihi 10 tahun digunakan
4. Pecahan dinamik isi rumah menunjukkan isi rumah yang tinggal di PPR mencerminkan pelbagai komposisi isi rumah (contohnya isi rumah keluarga asas (64%) dan isi rumah keluarga luas (26%) dan saiz (antara 1 hingga lebih daripada 6 orang setiap unit – dengan saiz median isi rumah selalunya ialah 4 ahli). Sebaliknya, isi rumah perseorangan dan keluarga bersaudara lain masing-masing membentuk sekitar 5% dan 3% daripada jumlah keseluruhan. Isi rumah berkeluarga asas bersaiz lebih kecil manakala mereka yang berkeluarga luas adalah lebih besar. Hal ini menekankan pengedaran unit standard tiga bilik tidur yang tidak memenuhi komposisi dan saiz isi rumah yang berbeza, menyebabkan beberapa unit menjadi terlalu sesak manakala yang lain ‘kurang didiami’.
5. Majoriti penduduk (69%) berpindah ke PPR kerana perintah pemindahan secara paksa. Daripada jumlah ini 79% tinggal di kediaman bertanah iaitu rumah panjang dan rumah setinggan sebelum berpindah ke PPR. Kurang daripada 5% penduduk terdiri daripada mereka yang bermigrasi dari luar bandar ke bandar.
6. Penduduk di bawah kategori ‘pemindahan/diarah berpindah’ mempunyai peratusan penyewa yang jauh lebih besar (64%) daripada pemilik (36%). Pecahan lanjutan pemilikan perumahan berbanding pendapatan isi rumah terdahulu menunjukkan lebih ramai pemilik daripada penyewa dalam kumpulan pendapatan tinggi, dengan sebanyak 41.3% daripada pemilik mempunyai pendapatan isi rumah RM2,000 atau lebih tinggi berbanding dengan 25.5% untuk penyewa. Dapatan ini menunjukkan bahawa responden menjadi pemilik kerana kuasa beli mereka sendiri dan bukannya unit ‘diserahkan’ secara percuma kepada penduduk yang berada di bawah kategori pemindahan secara paksa. Hal ini agak berbeza daripada corak keseluruhan unit untuk dijual di PPR tatkala peratusan pemilik rumah lebih tinggi (74%) adalah daripada kumpulan pendapatan RM2,500 dan ke bawah.

7. Hampir tiga perempat isi rumah diketuai oleh lelaki yang lazimnya telah berkahwin. Ketua isi rumah wanita merupakan kumpulan yang lebih kecil yang biasanya terdiri daripada janda, balu, sudah bercerai atau berpisah. Ketua isi rumah bujang berkemungkinan besar merupakan golongan wanita. Huraian mengenai isi rumah mengikuti jantina mendedahkan bahawa isi rumah yang diketuai oleh wanita terdiri daripada peratusan lebih besar bagi keluarga luas berbanding yang diketuai oleh lelaki. Penelitian mendalam mendapati ketua isi rumah yang merupakan wanita bujang juga cenderung mempunyai lebih ramai ahli isi rumah.
8. Sekitar 42% daripada ahli isi rumah PPR adalah dalam usia terbaik untuk bekerja (antara 25 – 59 tahun), dan kebanyakan mereka kini bekerja (67.2%). Ketua isi rumah juga berkemungkinan lebih tua, dengan umur median mereka antara 52 hingga 54 tahun di seluruh PPR. Ketua isi rumah berumur 45 tahun ke atas mempunyai peratus pemilikan tertinggi (76.5%) daripada keseluruhan jumlah pemilik.
9. Bilangan isi rumah dalam kategori miskin bagi lima PPR adalah melebihi 60% (mereka yang berpendapatan kurang daripada PGK sebanyak RM 2,208) dengan lebih daripada 21% dianggap sebagai 'miskin tegar' (berpendapatan kurang daripada RM 1,038). Kadar kemiskinan lebih tinggi bagi isi rumah yang diketuai oleh pesara (72.1%), suri rumah (70.5%), menganggur/tidak bekerja (70.6%) dan pekerja sambilan (80.6%).
10. 35% daripada ketua isi rumah PPR bekerja sendiri atau bekerja sambilan, menandakan perlindungan sosial dan keupayaan untuk mendapatkan pinjaman perumahan yang terhad. Sekitar 57% bekerja di sektor swasta dan 9% di sektor kerajaan. 13% mempunyai pendidikan tinggi, menunjukkan terdapat juga golongan graduan yang memerlukan perumahan sosial.
11. PPR berjaya menyasarkan golongan berpendapatan rendah seperti yang terbukti daripada median julat pendapatan isi rumah iaitu RM 1,500 hingga kurang daripada RM2,000. Secara keseluruhannya, 21% daripada jumlah responden melaporkan pendapatan di bawah paras kemiskinan dengan PPR Jalan Sungai mempunyai peratusan tertinggi (45%). Walau bagaimanapun, sesetengah isi rumah dilaporkan memperoleh lebih banyak tahap pendapatan maksimum RM3,000 untuk kelayakan PPR – walaupun hal ini mungkin berikutan isi rumah yang mengikuti program penempatan semula dan tidak ditapis melalui kriteria kelayakan pendapatan.
12. Separuh daripada populasi penduduk merupakan penyewa. Selain itu, lebih daripada 80% daripada jumlah responden telah berada di kediaman sekurang-kurangnya lima tahun atau lebih. Hal ini menunjukkan nisbah penamatan penyewaan yang sangat rendah dalam unit perumahan PPR.

13. Secara purata, 1 dalam setiap 10 isi rumah melaporkan mempunyai sekurang-kurangnya seorang ahli kelainan upaya. Kehadiran orang kelainan upaya di PPR menjelaskan keperluan untuk memastikan reka bentuk kompleks ini berfungsi dan boleh diakses.

Foto 2.3: Kehidupan di PPR



BAB

03

KAJIAN KEPUASAN PENDUDUK PPR, DAN PERANAN PERSATUAN PENDUDUK DAN KERAJAAN	72
3.1 Penemuan Kepuasan Kediaman	73
3.1.1 Tahap kepuasan dan variasi antara PPR	73
3.1.2 Menjelaskan kepuasan kediaman: Apakah faktor yang penting dan mana satu yang lebih penting?	78
3.2 Persatuan Penduduk—Hubungan Sosial dan Organisasi	88
3.2.1 Persatuan Penduduk di PPR	88
3.2.2 Sesi libat urus komuniti	89
3.3 Peranan Pihak Berkuasa Tempatan	94
3.3.1 Mewujudkan persekitaran kehidupan yang positif di kompleks perumahan sosial	94
3.3.2 Penyelenggaraan PPR	95
3.4 Kesimpulan dan Implikasi Dasar	101
Rencana 3.1: Aspirasi penduduk PPR	77
Rencana 3.2: Kepuasan Kediaman—latar belakang teori	79
Rencana 3.3: Amalan terbaik persatuan komuniti (PPR Wahyu dan Jalan Sungai)	92
Rencana 3.4: Memastikan stok perumahan sosial diselenggara dengan baik	98



KAJIAN KEPUASAN PENDUDUK PPR, DAN PERANAN PERSATUAN PENDUDUK DAN KERAJAAN

Bab ini mengandungi empat bahagian: penemuan daripada tinjauan kepuasan kediaman, fungsi Persatuan Penduduk, peranan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) serta kesimpulan dan implikasi dasar. Butiran bahagian adalah seperti berikut:

- **Bahagian 3.1 | Penemuan Kepuasan Kediaman**

Bahagian ini memfokuskan tahap kepuasan penduduk dengan melihat perbezaan kepuasan antara PPR dan meliputi pelbagai aspek perumahan (seperti reka bentuk fizikal, ruang persendirian dan ruang guna sama, dan keselamatan). Sebagaimana yang ditunjukkan dalam bab sebelumnya, PPR yang dipilih sebagai kajian kes mengandungi kepadatan dan kemudahan yang berbeza. Hal ini disokong dengan beberapa analisis untuk mengenal pasti faktor penting bagi memahami variasi dalam kepuasan, khususnya kesan kepadatan kepada unit berbanding kompleks (iaitu 'ruang persendirian' berbanding 'ruang guna sama'). Faktor ini kemudiannya akan menjadi input ke arah membangunkan langkah untuk mencegah kemerosotan PPR daripada menjadi bangunan usang.

- **Bahagian 3.2 | Peranan Persatuan Penduduk**

Bahagian ini mengkaji Persatuan Penduduk – organisasi komuniti di PPR. Selain Persatuan Penduduk, penduduk turut menyertai pertubuhan masyarakat lain seperti Rukun Tetangga dan Badan Pengurusan Bersama. Pasukan ini menjalankan kajian penglibatan komuniti untuk: (1) mengkaji profil dan tanggungjawab persatuan penduduk, (2) menambah penemuan daripada tinjauan kepuasan serta (3) untuk memahami hubungan antara kumpulan masyarakat dan PBT. Bahagian ini diakhiri dengan pemerhatian dengan 'inisiatif sendiri komuniti' atau '*bottom-up approach*' oleh Persatuan Penduduk bagi memperbaiki keadaan hidup dan menyelesaikan masalah yang ada. Contoh dua amalan yang baik – PPR Wahyu dan PPR Jalan Sungai – dijelaskan dalam Rencana 3.3.

- **Bahagian 3.3 | Peranan Pihak Berkuasa Tempatan**

Bahagian ini menerangkan peranan PBT dalam pengurusan kompleks perumahan. Bagi tujuan kajian, hanya dua peranan utama PBT yang diteliti dengan mendalam iaitu: (1) mewujudkan persekitaran hidup yang positif dan (2) penyelenggaraan kemudahan. Berkenaan peranan pertama, laporan ini dikaitkan dengan penemuan tentang kepuasan penduduk daripada bahagian 4.1 dan menggariskan aspek khusus yang perlu diberi tumpuan oleh majlis tempatan untuk memperbaiki keadaan hidup penduduk. Dari segi penyelenggaraan kompleks perumahan sosial, bahagian ini akan meneliti amalan penyelenggaraan sedia ada, kemudian memberi cadangan untuk penambahbaikan mekanisme; iaitu menguatkuasakan penyelenggaraan berjadual, menjalankan Tinjauan Keadaan Bangunan dan melaksanakan kos kitaran hidup untuk PPR di masa hadapan.

- **Bahagian 3.4 | Kesimpulan dan Implikasi Dasar**

Bahagian ini membuat kesimpulan penemuan daripada tiga bahagian terdahulu dan membincangkan implikasi kepada dasar.

3.1 Penemuan Kepuasan Kediaman

Bab sebelum ini memberi pandangan tentang persekitaran kediaman PPR (tahap kepadatan, reka bentuk fizikal dan pelbagai kemudahan) berdasarkan kajian kes serta profil demografi penduduk (saiz dan komposisi isi rumah serta pengalaman perumahan sebelumnya).

Kita dapat perhatikan bahawa walaupun reka bentuknya sama dan seragam (kecuali PPR Jalan Sungai), setiap PPR mempunyai tahap kepadatan berbeza yang boleh memberi kesan kepada pengalaman perumahan penduduk. Selain itu, kemudahan yang boleh diakses oleh penduduk juga berbeza mengikut PPR, dengan sesetengahnya menikmati pelbagai kemudahan yang lebih banyak daripada yang lain. Hal ini menunjukkan bahawa persekitaran kediaman responden dan pengalaman perumahan mereka memiliki kebergantungan kuat kepada PPR di mana mereka diami.

Tambahan pula, Bahagian 3.4 mengenai Profil Isi Rumah menggambarkan kepelbagaian penduduk dari segi profil sosiodemografi mereka dan pengalaman perumahan terdahulu. Hal ini dijangka mempengaruhi jangkaan dan penilaian responden terhadap unit PPR semasa mereka.

Analisis mengenai kepuasan bertujuan menjawab soalan berikut:

1. Sejauh manakah penduduk PPR berpuas hati dengan unit, kompleks dan PPR secara keseluruhannya? Adakah terdapat variasi antara PPR?
2. Faktor manakah yang terpenting dalam memahami perbezaan tahap kepuasan unit, kompleks dan PPR keseluruhan—setelah faktor itu dikawal?

3.1.1. Tahap kepuasan dan variasi antara PPR

Tahap kepuasan berfungsi sebagai pengukur dalam menentukan sama ada PPR memenuhi keperluan perumahan penduduk. Responden diminta menyatakan aras unit, kompleks, lokasi dan kepuasan keseluruhan mereka⁹⁸. Tahap kepuasan perumahan diukur menggunakan skala Likert tujuh mata: 1 – sangat tidak memuaskan, 2 – tidak memuaskan, 3 – kurang memuaskan, 4 – sederhana, 5 – agak memuaskan, 6 – memuaskan dan 7 – sangat memuaskan.

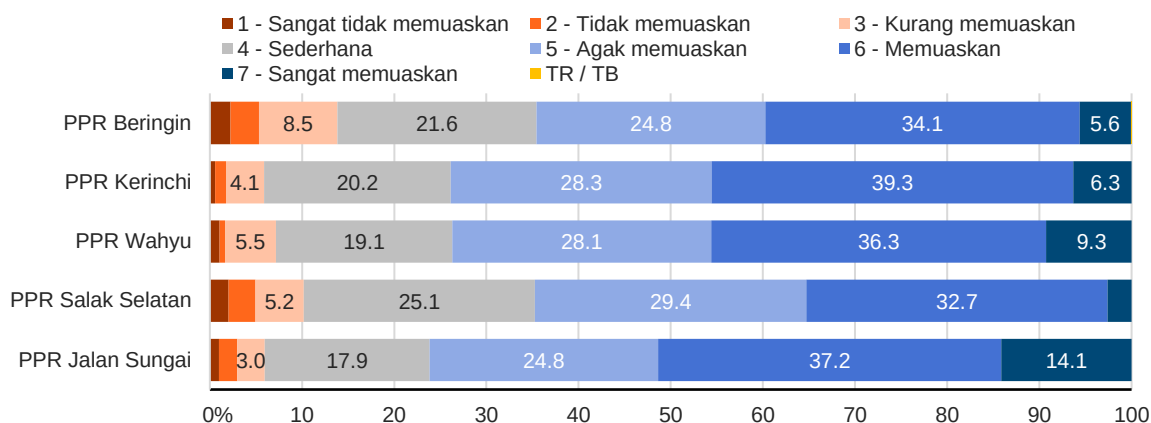
Rajah 3.1 menunjukkan taburan respons manakala Jadual 3.3 menunjukkan kepuasan mod. Peratusan responden yang lebih tinggi (70.2%) melaporkan kepuasan terhadap unit (mata 5 atau lebih tinggi) berbanding mereka yang melaporkan kepuasan terhadap kompleks (55.1%) dan kepuasan keseluruhan (58.5%). Antara semua PPR, penyewa di PPR Jalan Sungai, PPR Jalan Kerinchi dan PPR Wahyu kelihatan lebih berpuas hati sepertimana yang ditunjukkan oleh peratusan yang lebih tinggi bagi responden yang berpuas hati setelah melalui ketiga-tiga langkah tersebut. Sebaliknya, warga PPR Beringin dan PPR Salak Selatan menunjukkan peratusan yang jauh lebih rendah berbanding PPR lain, terutamanya tahap kepuasan terhadap kompleks tersebut.

Skor mod kepuasan unit bagi kesemua PPR ialah enam, menunjukkan tahap kepuasan yang tinggi dalam kalangan penduduk. Walau bagaimanapun, hal ini tidak berlaku untuk kompleks dan kepuasan keseluruhan, kerana skor mod kepuasan bagi PPR Salak Selatan ialah empat, lebih rendah daripada PPR lain yang mendapat skor enam.

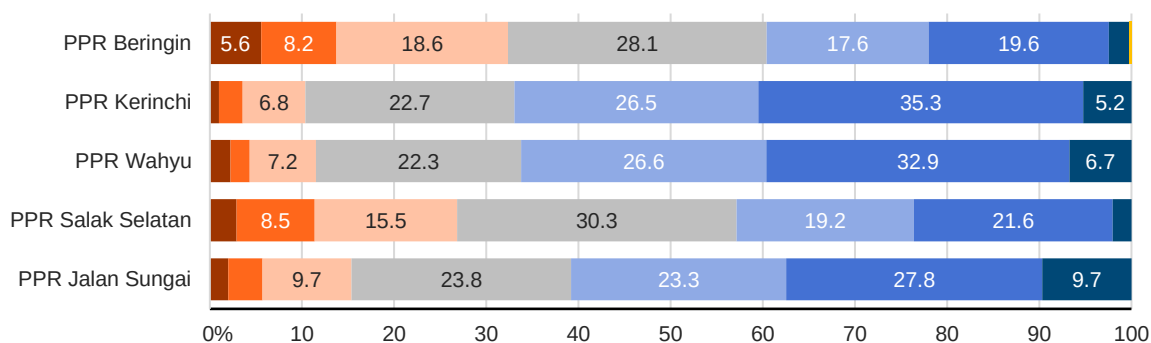
⁹⁸ Lihat Lampiran A untuk maklumat mengenai metodologi tinjauan dan Lampiran B untuk borang soal selidik terperinci.

Rajah 3.1: Kepuasan terhadap unit, kompleks dan keseluruhan PPR

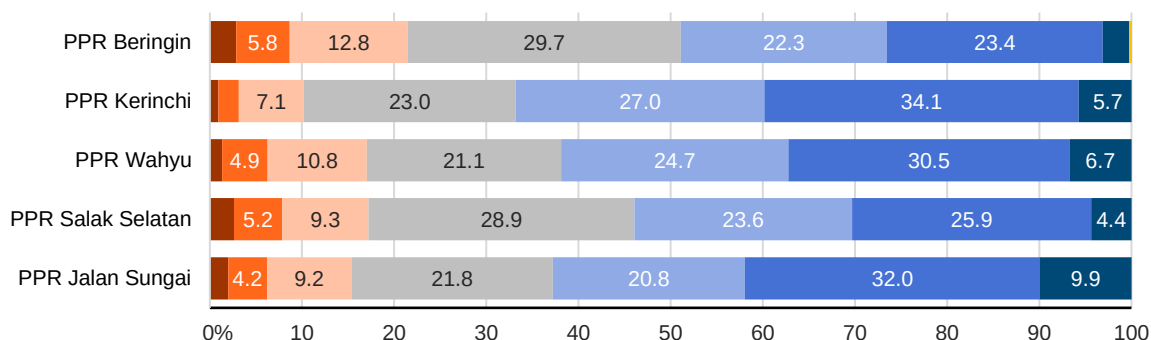
a. Kepuasan dengan unit



b. Kepuasan dengan kompleks



c. Kepuasan keseluruhan



Jadual 3.1: Mod kepuasan responden

Mode	PPR Beringin	PPR Kerinchi	PPR Wahyu	PPR Salak Selatan	PPR Jalan Sungai
Kepuasan unit	6	6	6	6	6
Kepuasan kompleks	4	6	6	4	6
Kepuasan keseluruhan	4	6	6	4	6

Persoalan mustahak yang timbul daripada tahap kepuasan yang tinggi adalah sama ada mereka merupakan penyewa yang mempunyai jangkaan yang lebih rendah lalu tidak dapat menilai persekitaran kehidupan mereka dengan lebih kritikal⁹⁹. Oleh itu, konteks bagi jawapan yang diberikan adalah penting. Bagi menangani perkara ini, responden diminta menyatakan kepuasan mereka terhadap komponen persekitaran kediaman mereka yang berbeza seperti saiz unit sehingga tahap keselamatan keseluruhan dalam PPR. Beberapa indeks kemudiannya dibina untuk mengukur tahap kepuasan komponen yang berbeza¹⁰⁰. Indeks ini dibahagikan kepada dua—unit dan kompleks (tujuh sub-indeks di bawah unit dan enam sub-indeks di bawah kompleks). Jadual 3.2 menyediakan ringkasan ukuran-ukuran yang termasuk dalam indeks.

Jadual 3.2: Komponen indeks kepuasan kediaman

Indeks	Sub-indeks	Ukuran
Unit	Ruang guna sama	Saiz ruang tamu, saiz ruang makan, saiz dapur, saiz halaman
	Ruang persendirian	Saiz bilik mandi, bilangan tandas
	Kesesakan	Saiz bilik tidur, bilangan bilik tidur
	Fizik persekitaran	Bilangan tingkap, keselesaan unit, pengudaraan yang mencukupi, pencahayaan semula jadi yang mencukupi, tahap tekanan air, tahap kebisingan di dalam/sekitar unit, tahap bau di sekeliling ruang
	Lain-lain – Privasi	Tahap privasi di dalam/sekitar unit
	Lain-lain – Keselamatan	Tahap keselamatan di dalam/sekitar unit
	Lain-lain – Reka bentuk	Reka bentuk keseluruhan unit, kualiti dinding, kualiti lantai, bilangan soket elektrik
Kompleks	Bangunan – <i>Floor sensitive</i>	Bilangan lif, keadaan lif, lokasi ruang kebuk sampah, kualiti tangga di sekeliling blok bangunan
	Bangunan – <i>Non-floor sensitive</i>	Kualiti koridor di sekeliling blok bangunan, keadaan pagar keselamatan di blok bangunan
	Ruang guna sama berbayar	Ketersediaan prasekolah dalam kompleks PPR, ketersediaan kedai serbaneka dalam kompleks PPR, ketersediaan pusat internet dalam kompleks PPR, ketersediaan kedai makan dalam kompleks PPR
	Ruang guna sama tidak berbayar	Keadaan balai raya, saiz surau, keadaan surau, keadaan taman permainan, bilangan tempat letak kenderaan
	Keselamatan	Tahap perlindungan keseluruhan dalam PPR, tahap keselamatan keseluruhan dalam PPR
	Sanitasi dan kebersihan	Keseluruhan kebersihan blok bangunan, saiz kebuk sampah, keadaan longkang di sekeliling blok bangunan

Tahap kepuasan responden terhadap unit dan kompleks mereka (seperti yang dikira dalam indeks) ditunjukkan dalam Jadual 3.3. Responden secara umumnya berpuas hati seperti yang dilihat daripada beberapa indeks yang mendapat markah lebih tinggi daripada titik tengah indeks iaitu 57.1. Perbezaan markah ini menjelaskan faktor-faktor yang berjaya (atau sebaliknya) dalam memenuhi keperluan kediaman penduduk¹⁰¹.

⁹⁹ Hal ini kerana penduduk perumahan awam biasanya mempunyai pilihan perumahan yang terhad seterusnya membawa kepada pengurangan jangkaan dan berkemungkinan lebih tinggi untuk melaporkan tahap kepuasan yang lebih tinggi apabila ditinjau. Sumber: Birks dan Southan (1992)

¹⁰⁰ Rujuk Lampiran B untuk maklumat lanjut tentang kaedah pengiraan indeks.

¹⁰¹ Satu perkara yang perlu diambil kira ialah PPR yang dikaji mempunyai reka bentuk bangunan kediaman yang sama (kecuali PPR Jalan Sungai) tetapi berbeza dari segi kemudahan yang disediakan (Rujuk Bab 3).

Jadual 3.3: Purata markah unit dan indeks kepuasan kompleks

	PPR Beringin	PPR Kerinchi	PPR Wahyu	PPR Salak Selatan	PPR Jalan Sungai
Indeks Unit	64.3	66.9	67.8	63.5	71.2
Kesesakan	67.5	67.9	70.5	65.2	74.1
Ruang persendirian	67.1	68.0	71.0	65.3	72.7
Fizik persekitaran	66.7	68.4	68.8	66.2	71.6
Reka bentuk	65.7	68.0	69.5	62.1	72.5
Privasi	61.0	65.7	64.9	63.1	66.9
Ruang guna sama	58.9	63.4	64.1	59.4	70.0
Keselamatan	54.2	63.9	61.0	59.2	63.5
Indeks Kompleks	56.9	64.7	66.8	54.8	64.8
Ruang guna sama berbayar	69.4	77.2	76.5	65.3	71.9
Ruang guna sama tidak berbayar	60.1	65.5	70.3	48.9	68.4
Bangunan— <i>Non-floor sensitive</i>	58.0	64.3	64.9	58.6	62.9
Sanitasi dan kebersihan	55.5	62.9	62.8	58.8	64.0
Bangunan— <i>Floor sensitive</i>	48.2	56.9	63.0	49.3	55.8
Keselamatan	45.5	58.3	53.9	51.1	64.0
Bilangan pemerhatian	1,080	1,162	626	241	364

Min  Max

Nota: Jadual ditekankan berdasarkan julat respons untuk PPR masing-masing, oleh itu nilai minimum dan maksimum adalah berbeza untuk setiap PPR/lajur.

Sepertimana yang dicadangkan dalam rajah sebelum ini (Rajah 3.1), penduduk kelihatan lebih berpuas hati dengan unit kediaman berbanding kompleks mereka. Dari segi persekitaran kediaman dalaman unit, penduduk kurang berpuas hati dengan 'ruang guna sama' (iaitu ruang tamu, ruang makan, dapur dan halaman) berbanding 'ruang persendirian' (iaitu bilik mandi dan tandas). Sub-indeks 'kesesakan' berkenaan saiz dan bilangan bilik tidur menunjukkan responden melaporkan skor yang agak tinggi berbanding sub-indeks yang lain. Penduduk juga berpuas hati dengan 'fizik persekitaran' (keselesaan, pengudaraan, pencahayaan semula jadi, dan lain-lain) dan 'reka bentuk' unit (reka bentuk keseluruhan, dinding, lantai, soket elektrik). Sementara itu, aspek 'Keselamatan' unit dilihat membimbangkan bagi semua PPR seperti yang ditunjukkan oleh markah sub-indeks keselamatan yang rendah.

Sifat kompleks yang bertingkat tinggi kelihatan memberi kesan kepada kebolehdiaman. Perihal ini dinilai melalui indeks 'bangunan—*floor sensitive*' (iaitu lif, tangga, lokasi kebuk sampah), menunjukkan rasa tidak puas hati penduduk terhadap isu yang berbeza mengikut aras lantai. Indeks 'bangunan—*floor sensitive*' mempunyai markah yang rendah sedikit daripada indeks *non-floor sensitive* (iaitu koridor dan pagar keselamatan).

Penduduk juga kelihatan lebih berpuas hati dengan 'ruang guna sama berbayar' (prasekolah, kedai serbaneka, pusat internet, kedai makan) daripada 'ruang guna sama tidak berbayar' (balai raya, surau, taman permainan, tempat letak kenderaan). PPR Wahyu dan Kerinchi memperoleh markah yang lebih tinggi dari segi ruang guna sama berbayar berbanding tiga PPR yang lain, mencerminkan akses kepada pelbagai kemudahan yang meluas. Sebaliknya, PPR Salak Selatan mempunyai markah yang jauh lebih rendah pada 'ruang guna sama tidak berbayar', menunjukkan ketidakpuasan hati penduduk terhadap ketersediaan kemudahan awam di dalam kompleks. Akhir sekali, 'keselamatan' (keseluruhan keselamatan PPR) serta 'sanitasi dan kebersihan' (keseluruhan kebersihan, saiz kebuk sampah, keadaan longkang) turut menyumbang kepada penurunan kepuasan responden terhadap kompleks mereka sebagaimana yang ditunjukkan oleh markah yang jauh lebih rendah bagi sub-indeks ini berbanding dengan sub-indeks lain.

Keputusan ini menekankan aspek-aspek PPR yang masih boleh diperbaiki dan memerlukan siasatan lanjut. Sebagai contoh, skor kepuasan yang rendah bagi indeks keselamatan menunjukkan bahawa keselamatan ialah isu yang penting bagi penduduk yang harus ditangani oleh pihak berkuasa yang berkenaan.

Bagi mendapatkan pemahaman yang lebih mendalam tentang sebab di sebalik kepuasan (dan ketidakpuasan hati) responden, tinjauan ini juga meminta cadangan tindakan yang boleh diambil untuk meningkatkan kepuasan keseluruhan mereka terhadap PPR. Beberapa isu dan kebimbangan yang diketengahkan melibatkan persekitaran kediaman seperti lif, tempat letak kenderaan, keselamatan dan kebersihan (lihat Rencana 3.1 untuk maklumat lanjut).

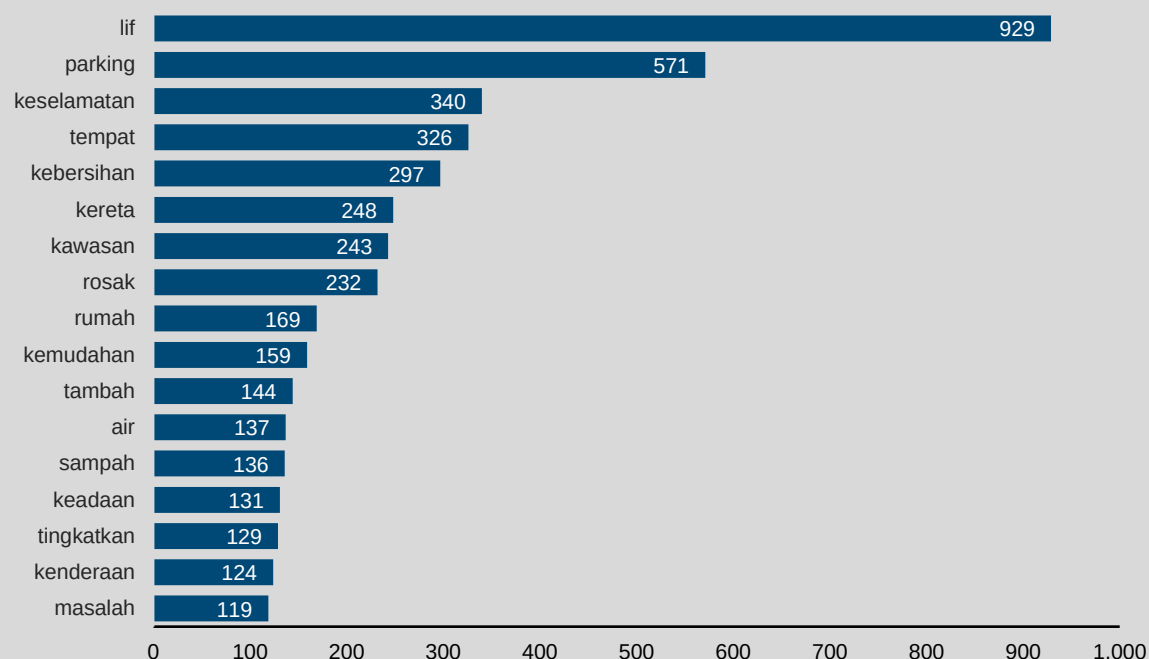
Rencana 3.1: Aspirasi penduduk PPR

Sebagai bahan sokongan kepada tinjauan kepuasan, pasukan penyelidik mengumpul maklum balas daripada penduduk tentang cara menambah baik PPR. Walau bagaimanapun, maklum balas adalah terhad kepada PPR KL kerana soalan ini disertakan semasa Fasa 2 tinjauan. Soalannya ialah 'Apakah cadangan anda untuk meningkatkan tahap kepuasan anda terhadap keadaan PPR secara keseluruhan?'.

Analisis teks telah dijalankan terhadap maklum balas untuk mengenal pasti kebimbangan penduduk dan kemungkinan cabaran yang akan dihadapi semasa menetap di PPR. Berdasarkan kekerapan perkataan (lihat Rajah 3.2), 'lif' paling kerap disebut oleh penduduk, diikuti oleh 'tempat letak kenderaan', 'keselamatan', dan 'kebersihan'.

Hasil tersebut kemudiannya dibandingkan dengan lima aspek teratas dengan peratusan responden tidak berpuas hati yang paling tinggi (lihat Jadual 3.4). Bagi PPR KL, kita perhatikan isu-isu yang dinyatakan dalam cadangan penduduk sepadan dengan ketidakpuasan hati mereka terhadap aspek-aspek tertentu kompleks tersebut. Kita dapat lihat bahawa kualiti dan bilangan lif serta bilangan tempat letak kenderaan ialah kerunsingan lazim di semua PPR. Selain itu, Jadual 3.4 menunjukkan keselamatan kompleks itu juga menjadi punca kebimbangan dalam kalangan penduduk di PPR KL namun tidak sedemikian rupa bagi penduduk PPR Jalan Sungai.

Rajah 3.2: Bilangan perkataan verbatim daripada cadangan penduduk



Jadual 3.4: Lima isu utama di PPR berkaitan kompleks

PPR Beringin		PPR Kerinchi		PPR Wahyu		PPR Salak Selatan		PPR Jalan Sungai	
Peratus responden yang tidak berpuas hati									
keadaan lif	77%	keadaan lif	57%	bilangan tempat letak kenderaan	54%	keadaan lif	78%	keadaan lif	60%
bilangan lif	63%	bilangan tempat letak kenderaan	54%	tahap pengawalan	44%	bilangan lif	63%	kualiti tangga blok	43%
bilangan tempat letak kenderaan	63%	bilangan lif	39%	tahap keselamatan	40%	bilangan tempat letak kenderaan	61%	bilangan lif	40%
tahap perlindungan	60%	tahap perlindungan	34%	kebersihan blok	30%	tahap perlindungan	46%	bilangan tempat letak kenderaan	34%
tahap keselamatan	53%	tahap keselamatan	30%	keadaan lif	29%	tahap keselamatan	41%	keadaan pagar	32%

3.1.2. Menjelaskan kepuasan kediaman: Apakah faktor yang penting dan mana satu yang lebih penting?

Kita perlu mengenal pasti faktor mana yang lebih penting dalam menjelaskan variasi dalam unit, kompleks dan kepuasan keseluruhan (sebaik sahaja faktor tersebut dikawal). Perkara ini memberikan konteks kepada tahap kepuasan yang agak tinggi sepertimana yang dilaporkan oleh penduduk dan bertindak sebagai mekanisme maklum balas untuk melihat faktor mana yang mempunyai kesan yang lebih tinggi terhadap kepuasan keseluruhan penduduk.

Secara keseluruhannya, kajian empirikal sebelum ini¹⁰² telah mengenal pasti beberapa faktor yang berhubung kait dengan kepuasan kediaman. Pemboleh ubah secara amnya boleh dikategorikan kepada tiga kategori: (i) ciri demografi dan sosioekonomi, (ii) kepadatan kediaman dan (iii) persekitaran kediaman. Ringkasan faktor penjelasan ini ditunjukkan dalam Rencana 3.2.

¹⁰² Rujuk Aigbavboa dan Thwala (2018) untuk perbincangan lanjut mengenai kajian kepuasan kediaman.

Rencana 3.2: Kepuasan Kediaman—latar belakang teori

Banyak kajian telah dijalankan ke atas kepuasan kediaman dan konsep ini digunakan dalam empat cara¹⁰³: (i) meramal persepsi individu terhadap kualiti hidup umum, (ii) sebagai penunjuk mobiliti kediaman, (iii) sebagai ukuran penilaian *ad hoc* bagi pembangunan perumahan, dan (iv) sebagai penilaian persepsi penduduk tentang ketidakcukupan dalam persekitaran perumahan mereka untuk menggembleng usaha pelaburan awam atau swasta. Bergantung kepada tujuan kajian, reka bentuk tinjauan dan faktor penjelasan yang dikaji mungkin berbeza. Oleh itu, kajian ini mungkin tidak wajar dibandingkan sepenuhnya dengan kajian-kajian lain. Memandangkan fokus laporan ini ialah perumahan sosial di dalam kawasan berkepadatan tinggi di Malaysia, perhatian perlu ditumpukan kepada sorotan kajian berkaitan perumahan awam, sosial dan kos rendah serta pembangunan kediaman berkepadatan tinggi. Pemboleh ubah berkaitan yang dikaitkan dengan kepuasan kediaman dibincangkan di bawah:

Faktor demografi dan sosioekonomi

Kepuasan kediaman dipengaruhi oleh komposisi isi rumah dan sejauh mana kediaman semasa memenuhi keperluan perumahan penduduk. Contohnya, isi rumah yang mempunyai anak mempunyai keutamaan yang berbeza berbanding isi rumah tanpa anak, lantas mungkin menitikberatkan kepentingan ruang permainan yang membolehkan pengawasan ibu bapa dengan mudah¹⁰⁴. Bagi estet perumahan berbilang tingkat yang besar, boleh diandaikan bahawa isi rumah tunggal dan pasangan tanpa anak lebih berkemungkinan berpuas hati dengan kediaman mereka berbanding mereka yang mempunyai anak¹⁰⁵.

Satu lagi faktor penting yang mempengaruhi kepuasan kediaman ialah usia isi rumah, walaupun hubung kait antara usia dengan kepuasan sukar diramalkan. Perihal ini mungkin kerana usia saling berkait dengan pemboleh ubah lain (contohnya peringkat kehidupan keluarga, status sosioekonomi, keupayaan fizikal dan tempoh menetap di sesuatu kediaman). Sepertimana yang dicadangkan oleh Gorczyca dan Grabiński (2018), fenomena penuaan di sesuatu tempat boleh membawa pengalaman positif dan negatif. Bagi satu pihak lain, ia bermakna keterikatan kepada suatu tempat dan keakraban sosial yang kuat dan perkara ini membantu kehidupan warga tua. Sebaliknya, penuaan di sesuatu tempat boleh berpunca daripada warga tua yang tidak boleh keluar atau terperangkap di kawasan kediaman mereka, dan penuaan di kawasan kejiranan yang serba kekurangan boleh membawa kepada tingkah laku antisosial. Demikian juga bagi golongan kelainan upaya atau pengangsur yang mempunyai lebih banyak sekatan pada corak aktiviti mereka dan mempunyai pilihan perumahan yang terhad¹⁰⁶. Tempoh kediaman itu sendiri diandaikan mempunyai kesan positif terhadap kepuasan¹⁰⁷. Hal mungkin disebabkan oleh individu yang mempunyai hubungan yang lebih kuat dengan kawasan itu selepas menetap di sana dalam tempoh yang lebih lama, sekali gus meningkatkan kebarangkalian kepuasan kediaman.

¹⁰³ Aigbavboa dan Thwala (2018)

¹⁰⁴ Dekker et al. (2011)

¹⁰⁵ Dekker et al. (2011)

¹⁰⁶ Dekker et al. (2011)

¹⁰⁷ Gorczyca dan Grabiński (2018) dan Lu (1999)

Hubungan antara kepuasan kediaman dengan pendapatan isi rumah dan faktor sosioekonomi lain (contohnya pendidikan, status pekerjaan) juga tidak jelas. Sebagai contoh, kajian Lu (1999) yang menggunakan Tinjauan Perumahan Amerika mendapati bahawa penduduk yang berpendapatan tinggi mencatatkan kepuasan yang lebih tinggi kerana mampu membeli rumah dan berada di kawasan kejiranan yang lebih baik serta mempunyai sumber untuk memperbaiki dan mengubah suai kediaman mereka. Walau bagaimanapun, isi rumah berpendapatan tinggi mungkin mempunyai tanda aras dan aspirasi yang lebih tinggi, menyebabkan mereka lebih tidak berpuas hati, sepertimana yang dibincangkan oleh Varady et al. (2001).

Dari segi jenis pegangan kediaman, pemilik rumah secara umumnya mempunyai tahap kepuasan yang lebih tinggi berbanding dengan penyewa¹⁰⁸. Sebagaimana yang diringkaskan oleh Dekker et al. (2011), perkara ini disebabkan oleh: (i) pemilik rumah yang mempunyai pilihan kediaman yang lebih baik kerana pendapatan mereka yang lebih tinggi (secara purata), (ii) hartanah yang dimiliki mungkin lebih berkualiti daripada kediaman yang disewa, (iii) pemilik rumah lebih banyak melabur untuk menjaga dan meningkatkan kualiti rumah mereka, dan (iv) pemilik rumah telah melaburkan wang untuk rumah mereka agar melihat kediaman mereka dengan lebih positif (daripada mengaku tidak berpuas hati). Walau bagaimanapun, kemungkinan kelemahan pemilikan rumah termasuk menyukarkan mobiliti pemilik dan seterusnya peluang pekerjaan walaupun pada hakikatnya memiliki rumah tidak menghilangkan beban perumahan lain seperti kos yang tinggi atau kualiti bangunan yang buruk¹⁰⁹.

Pengalaman perumahan penduduk terdahulu juga memberi impak kepada kepuasan kediaman mereka kerana pengalaman terdahulu dijadikan titik rujukan bagi penduduk untuk menilai keadaan perumahan semasa mereka¹¹⁰. Dalam kajian Onibokun (1976) tentang penduduk baru di perumahan awam, penduduk lebih cenderung untuk mengabaikan sebarang kekurangan rumah baru mereka apabila mereka menganggapnya sebagai peningkatan berbanding kediaman mereka sebelum ini (contohnya ruang dalaman yang mencukupi, penginapan yang lebih berkualiti, sewa yang lebih rendah). Selain itu, kajian mendapati penduduk mempunyai keutamaan yang jelas terhadap jenis perumahan (iaitu bangunan tinggi seperti pangsapuri dan rumah bandar berbanding rumah bertanah seperti unit berkembar), dan kajian itu juga menunjukkan responden tidak berpuas hati apabila mereka berpindah dari jenis kediaman yang diingini dalam perumahan swasta ke jenis yang kurang diingini dalam projek perumahan awam.

Kepadatan kediaman

Menurut Churchman (1999) dan Neuman (2005), peningkatan kepadatan kediaman (*residential density*), atau lebih tepatnya kepadatan yang dirasakan, sering dikaitkan dengan kesan buruk terhadap kualiti hidup. Penyokong bandar '*compact*' berpendapat bahawa kepadatan yang lebih tinggi menggalakkan perkhidmatan, kemudahan, pengangkutan awam yang lebih baik, dan kehidupan masyarakat yang lebih rancak walaupun faktor ini sering hilang dari pertimbangan cadangan pembangunan yang berasaskan keuntungan¹¹¹.

¹⁰⁸ Rohe dan Stewart (1996), Overtom et al. (2019), Diaz-Serrano (2009)

¹⁰⁹ Balestra dan Sultan (2013)

¹¹⁰ Aigbavboa dan Thwala (2018), Onibokun (1976)(1976)

¹¹¹ Howley (2009)

Terdapat beberapa hujah bahawa pembangunan tanah berkepadatan tinggi boleh menyebabkan kesukaran kepada perniagaan kerana mereka perlu mencari lot yang lebih besar untuk meningkatkan produktiviti, dan juga kepada isi rumah yang mahukan lebih banyak ruang perumahan¹¹². Selain itu, pembangunan berkepadatan tinggi boleh mengakibatkan kesan negatif lain seperti peningkatan kesan pencemaran¹¹³. Kajian oleh Senior et al. (2004) mendapati bahawa isi rumah tidak mahu tinggal di kediaman berkepadatan tinggi dengan ketiadaan taman dan tempat letak kenderaan, walaupun berada di lokasi dalam bandar dan di pusat bandar. Begitu juga Howley (2009) yang mendapati penyewa yang tinggal di kawasan kejiranan berkepadatan tinggi di pusat bandar menyatakan hasrat untuk tinggal di kawasan kejiranan luar bandar dan pinggir bandar yang lebih diingini dalam jangka pendek hingga sederhana.

Dalam menganalisis kesan kepadatan, mengenali perbezaan antara kepadatan objektif (*objective density*) dan kepadatan yang dialami (*perceived density*) adalah amat penting. Pertama ialah ukuran kepadatan objektif seperti bilangan penduduk atau unit perumahan dalam sesuatu kawasan manakala yang kedua ialah persepsi individu terhadap kepadatan berdasarkan penunjuk dalam persekitaran yang mewakili masyarakat dan aktiviti mereka¹¹⁴. Konsep persepsi kepadatan ini menyatakan fenomena fizikal boleh dimanipulasi untuk meningkatkan (atau mengurangkan) persepsi individu terhadap tahap kepadatan di sesuatu kawasan¹¹⁵. Malahan pula, pandangan yang tidak bersetuju terhadap kepadatan mungkin berhubung kait dengan pemboleh ubah lain yang memberi kesan negatif kepada kualiti hidup seperti bunyi bising, pencemaran, kesesakan lalu lintas dan jenis bangunan¹¹⁶. Cooper dan Sarkissian (1986) menyatakan bahawa “tiada pertalian yang mudah antara kepadatan dengan kepuasan; pemboleh ubah penting lain yang berkaitan dengan kepadatan mempengaruhi kepadatan yang dialami dan mempengaruhi kepuasan”. Oleh itu, mungkin bukan kepadatan tinggi itu sendiri yang menghalang isi rumah daripada tinggal di kawasan tersebut, tetapi hakikatnya kepadatan tinggi kerap dikaitkan dengan pemboleh ubah negatif yang lain. Dalam catatan yang sama, kajian oleh Kearney (2006) mendapati penduduk dengan kediaman yang mempunyai lebih banyak pemandangan alam semula jadi dan jarang melihat rumah jiran mereka kurang cenderung merasa bahawa unit mereka terlalu kecil, tidak mempunyai privasi atau rumah di sekeliling terlalu rapat tanpa mengira saiz lot dan tahap kepadatan sebenar.

Persekitaran kediaman

Sorotan kajian tentang kepuasan kediaman mendapati persekitaran kediaman menjadi penentu utama kepuasan, bahkan lebih penting daripada ciri demografi penduduk perumahan¹¹⁷. Jangkaan situasi ini ialah lebih baik kualiti persekitaran kediaman, lebih berpuas hati penduduk. Persekitaran kediaman biasanya dibahagikan kepada dua kumpulan: unit perumahan (kediaman di mana isi rumah tinggal) dan kejiranan¹¹⁸.

¹¹² Gomez-Ibanez (1991)

¹¹³ Roo dan Miller (2000)

¹¹⁴ Churchman (1999)

¹¹⁵ Jacobs dan Appleyard (1987)

¹¹⁶ Churchman (1999)

¹¹⁷ Lane dan Kinsey (1980)

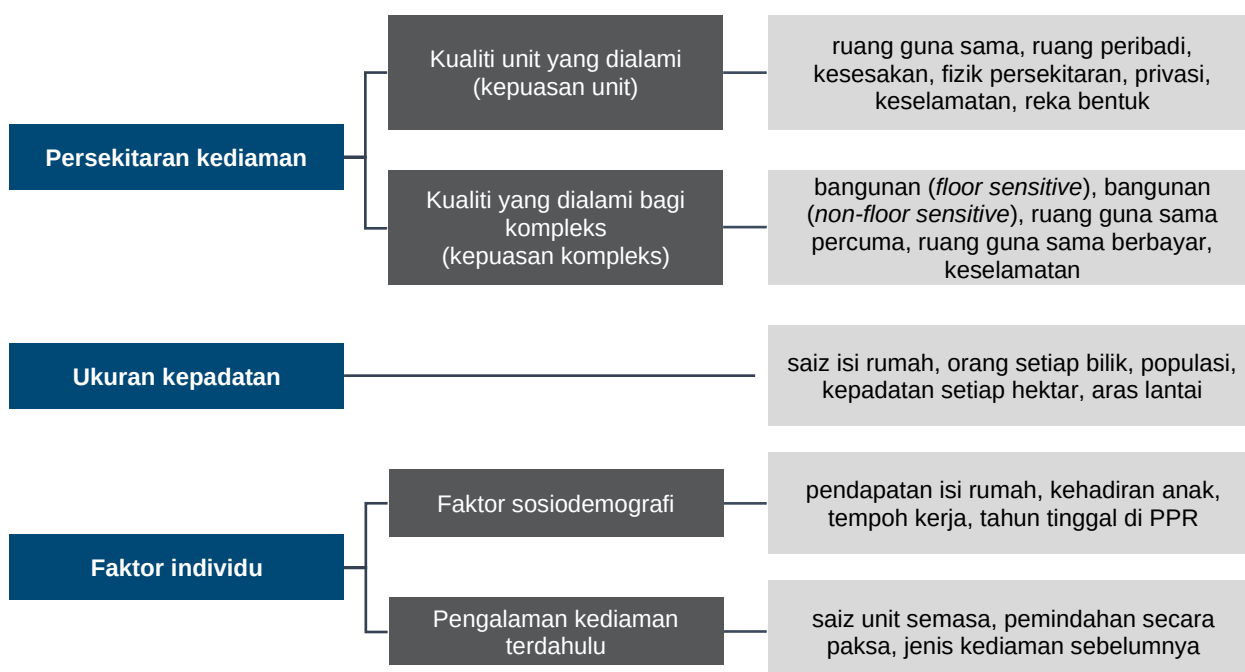
¹¹⁸ Konsep kejiranan digunakan untuk mengambil kira persekitaran kediaman di sekeliling unit. Walau bagaimanapun, tiada definisi yang tepat tentang apa itu kejiranan, sama ada ia digariskan berdasarkan sempadan fizikal atau saiz kawasan.

Walau bagaimanapun, kualiti perumahan tidak boleh diwakili oleh pemboleh ubah tunggal kerana ia merangkumi pelbagai aspek perumahan yang mempunyai kedua-dua dimensi objektif dan subjektif¹¹⁹. Selain itu, ukuran subjektif (seperti persepsi atau keutamaan terhadap ciri perumahan misalnya estetika) bertindak sebagai peramal kepuasan yang lebih kuat daripada ukuran objektif (seperti kehadiran atau kekurangan ciri perumahan seperti rumah yang mengandungi taman atau beberapa kelebihan contohnya bilangan bilik air)¹²⁰. Contoh pelbagai ciri perumahan dan kejiranan yang dibincangkan dalam sorotan kajian adalah seperti berikut ¹²¹:

- Ciri-ciri perumahan—susun atur rumah, bilangan dan saiz bilik mengikut fungsi (iaitu bilik tidur, dapur, tandas, ruang permainan), privasi, pengudaraan, aras lantai, estetika dan ruang lantai.
- Ciri-ciri kejiranan—lokasi kediaman di kawasan kejiranan, keadaan fizikal dan penampilan kejiranan, privasi, kebersihan dan keselamatan.

Terdapat dua analisis yang dijalankan: (1) untuk menyiasat faktor yang mempengaruhi kepuasan unit dan kompleks dan bagaimana faktor berbeza, dan (2) untuk menentukan faktor yang penting dalam menjelaskan kepuasan keseluruhan responden. Berdasarkan sorotan kajian (yang diringkaskan dalam Rencana 3.2), model konseptual telah dicipta bagi mengkategorikan korelasi kepuasan kediaman kepada tiga kumpulan besar: persekitaran kediaman, ukuran kepadatan dan faktor individu (lihat Rajah 3.3).

Rajah 3.3: Model konseptual kepuasan kediaman



¹¹⁹ Overtoom et al. (2019)

¹²⁰ Francescato et al. (1989)

¹²¹ Rujuk Jadual 8.1 *Conceptual model latent constructs* oleh Aigbavboa dan Thwala (2018).

Maka, enam model regresi berganda telah dijalankan untuk mengenal pasti kesan faktor ramalan terhadap kepuasan kediaman. Jadual 3.5 menunjukkan pemboleh ubah yang digunakan dalam analisis regresi.

Jadual 3.5: Ringkasan pemboleh ubah dalam analisis regresi

Pemboleh ubah	Julat	Ringkasan statistik
Pemboleh ubah bersandar		
Kepuasan dengan unit	1 – 7 skala Likert	purata : 5.1
Kepuasan dengan kompleks	1 – 7 skala Likert	purata : 4.6
Kepuasan keseluruhan	1 – 7 skala Likert	purata : 4.7
Pemboleh ubah tidak bersandar		
Persekitaran kediaman		
Faktor unit:		
ruang guna sama	indeks	purata : 62.4
ruang peribadi		purata : 68.5
kesesakan		purata : 68.6
fizik persekitaran		purata : 68.1
privasi		purata : 63.9
keselamatan		purata : 59.9
reka bentuk		purata : 67.6
Faktor kompleks:		
bangunan— <i>floor sensitive</i>	indeks	purata : 54.6
bangunan— <i>non-floor sensitive</i>		purata : 61.9
ruang guna sama berbayar		purata : 73.4
ruang guna sama tidak berbayar		purata : 63.9
keselamatan		purata : 53.5
sanitasi dan kebersihan		purata : 60.4
Ukuran kepadatan		
Saiz isi rumah	Bilangan orang dalam isi rumah	purata : 4.5
Bilangan orang setiap bilik	1 = mempunyai kurang daripada dua orang setiap bilik tidur dan dua orang yang berkongsi bilik tidur mestilah daripada jantina yang sama (kecuali pasangan suami isteri), 0 = mempunyai lebih daripada dua orang bagi setiap bilik tidur	1 : 2,614 (78.7%) 0 : 709 (21.3%)
Kepadatan penduduk setiap hektar	Jumlah anggaran penduduk yang tinggal di kompleks di atas kawasan kompaun	purata : 0.7
Bilangan tingkat	0 – 21 bilangan tingkat (0 menandakan tingkat bawah)	purata : 8.6
Faktor individu		
Pendapatan isi rumah	1 = pendapatan isi rumah di bawah julat pendapatan median RM1.5k, 0 = pendapatan isi rumah adalah atau melebihi RM1.5k.	1 : 1,300 (39.1%) 0 : 2,023 (60.9%)
Kehadiran kanak-kanak	1 = tidak mempunyai anak, 0 = mempunyai sekurang-kurangnya 1 anak	1 : 1,993 (60.0%) 0 : 1,330 (40.0%)
Tahun dalam PPR	1 = 8 tahun atau lebih, 0 = kurang daripada 8 tahun	1 : 2,528 (76.1%) 0 : 795 (23.9%)
Jenis pegangan kediaman	1 = penyewa, 0 = pemilik	1 : 2,281 (68.6%) 0 : 1,042 (31.4%)
Kehadiran ahli isi rumah yang kurang upaya	1 = tidak mempunyai ahli isi rumah yang kelainan upaya, 0 = mempunyai sekurang-kurangnya seorang kelainan upaya	1 : 2,969 (89.4%) 0 : 354 (10.7%)
Saiz unit semasa berbanding unit terdahulu	1 = unit semasa lebih besar, 0 = unit semasa adalah kecil atau saiz yang sama dengan unit terdahulu	1 : 1,191 (35.8%) 0 : 2,132 (64.2%)
Penempatan semula	1 = Sebab berpindah selain penempatan semula secara paksa, 0 = Penempatan semula secara paksa	1 : 1,010 (30.4%) 0 : 2,313 (69.6%)
Jenis kediaman terdahulu	0 = kediaman terdahulu bertanah, 0 = kediaman terdahulu berbilang tingkat	1 : 2,707 (81.5%) 0 : 616 (18.5%)

Enam model dicipta untuk membezakan peranan persekitaran kediaman, kepadatan dan faktor-faktor individu dalam menjelaskan variasi antara kepuasan unit, kepuasan kompleks dan kepuasan keseluruhan. Jadual 3.6 menunjukkan keputusan regresi bagi model berikut:

- Model (1a) menguji kesan persekitaran kediaman unit terhadap kepuasan responden terhadap unit tersebut.
- Model (1b) menambah ukuran kepadatan (iaitu saiz isi rumah, ukuran orang bagi setiap bilik, kepadatan penduduk setiap hektar dan aras lantai).
- Model (1c) kawalan selanjutnya untuk faktor sosiodemografi isi rumah (iaitu pendapatan isi rumah, kewujudan anak-pinak, tahun menetap di PPR, jenis tempoh perkhidmatan dan kehadiran ahli isi rumah yang kelainan upaya) dan pengalaman perumahan terdahulu (iaitu saiz unit semasa berbanding kepada perumahan sebelum ini, anjakan dan jenis kediaman sebelum ini).
- Model (2a, 2b dan 2c) menguji kesan persekitaran kediaman, ukuran kepadatan dan faktor individu terhadap kepuasan responden terhadap kompleks tersebut.
- Akhir sekali, Model (3a, 3b dan 3c) menguji kesan persekitaran kediaman, ukuran kepadatan dan faktor individu terhadap kepuasan keseluruhan.

Jadual 3.6: Kepuasan dengan unit (Model 1a, 1b, 1c), kepuasan dengan kompleks (Model 2a, 2b, 2c) dan kepuasan keseluruhan (Model 3a, 3b, 3c)

	Model 1a	Model 1b	Model 1c	Model 2a	Model 2b	Model 2c	Model 3a	Model 3b	Model 3c
Pemboleh ubah bersandar	Kepuasan dengan unit			Kepuasan dengan kompleks			Kepuasan keseluruhan		
Pemboleh ubah tidak bersandar									
Persekitaran kediaman									
Ruang guna sama	+++	+++	+++				+++	+++	+++
Ruang peribadi	+	+	+				-*	-*	-
Kesesakan	++	++	+				+	+	-
Fizik persekitaran	+++	+++	+++				+	++	+
Privasi	+	+	+				+	+	+
Keselamatan	++	++	++				+++	+++	+++
Reka bentuk	+++	+++	+++				+	+	+
Bangunan—Floor sensitive				+++	+++	+++	-	-	+
Bangunan—Non-floor sensitive				+	+	+	+	+	+
Ruang guna sama berbayar				+++	+++	+++	+++	+++	+++
Ruang guna sama tidak berbayar				+++	+++	+++	+	+	+
Keselamatan				+++	+++	+++	+++	+++	+++
Sanitasi dan kebersihan				+++	+++	+++	+++	+++	+++
Ukuran kepadatan									
Bilangan isi rumah		-	-		-	-		-*	-*
1. orang bagi setiap bilik		-	-		-*	-*		-*	-*
Kepadatan penduduk setiap hektar		-	-		-*	-*		-	-
Aras lantai		+	-		+	+		-	-
Faktor individu									
1. Pendapatan isi rumah ≤ RM1.5k			-			+			-
1. tiada kehadiran kanak-kanak = 1			-			-			+
1. tinggal di PPR selama 8 tahun atau lebih = 1			+			-			+
1. penyewa yang mendiami unit = 1			+			+			+
1. tiada kehadiran ahli isi rumah OKU = 1			+			+			++
1. saiz unit semasa lebih besar = 1			+++			+			++
1. berpindah bukan disebabkan pemindahan secara paksa = 1			+			+			+
1. perumahan sebelumnya yang bertanah = 1			-			-			-
Konstan	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++
R-sq	0.309	0.310	0.316	0.338	0.340	0.342	0.383	0.385	0.388

Nota: Semua model dijalankan dengan 3,323 responden; semua responden yang mempunyai skor penuh dan tidak kekurangan (*non-missing scores*) pada semua pemboleh ubah yang digunakan. Lihat Lampiran E untuk jadual penuh dengan pekali.

*p, 0.05; **p, 0.01; ***p, 0.001

Kepuasan dengan unit

Model 1a menguji kesan persekitaran kediaman kepada kepuasan penduduk terhadap unit tersebut. Daripada tujuh ciri-ciri persekitaran kediaman unit, lima daripadanya didapati signifikan dan memiliki hubungan positif dengan kepuasan. Kualiti ruang berkongsi yang dirasakan juga penting manakala kualiti ruang peribadi yang dialami adalah sebaliknya. Hal ini menunjukkan penduduk lebih mementingkan ruang guna sama dalam unit (iaitu saiz ruang tamu, ruang makan, dapur dan halaman) berbanding dengan ruang peribadi (saiz dan bilangan tandas/bilik air). Aspek kesesakan (yang diukur dengan kepuasan responden terhadap saiz dan bilangan bilik tidur)¹²² juga didapati signifikan. Akhirnya, kita dapati bahawa penduduk juga menghargai reka bentuk dan keselamatan unit tersebut.

Model 1b menambahkan ukuran kepadatan kepada pemboleh ubah persekitaran kediaman. Walau bagaimanapun, keputusan regresi menunjukkan bahawa tiada satu pun ukuran kepadatan adalah penting. Akhir sekali, kawalan untuk faktor individu telah ditambah dalam Model 1c yang menunjukkan pengalaman perumahan terdahulu adalah signifikan terutamanya saiz unit semasa berbanding dengan rumah responden terdahulu. Responden lebih berkemungkinan berpuas hati apabila mereka menganggap unit PPR mereka lebih besar daripada rumah mereka sebelum ini.

Kepuasan dengan kompleks

Tiga model seterusnya menguji kesan persekitaran kediaman, ukuran kepadatan dan faktor individu berkenaan kepuasan responden terhadap kompleks tersebut. Model 2a menunjukkan bahawa semua faktor persekitaran kediaman kompleks adalah signifikan dan berkait secara positif dengan kepuasan kompleks. Selepas menambah ukuran kepadatan pada Model 2b, ukuran orang bagi setiap bilik dan kepadatan penduduk setiap hektar didapati mempunyai kaitan yang signifikan dengan kepuasan kompleks manakala saiz isi rumah dan aras lantai adalah sebaliknya. Hubungan negatif antara kepadatan penduduk dan kepuasan menunjukkan responden yang tinggal di PPR dengan kepadatan penduduk yang lebih besar berkemungkinan besar tidak berpuas hati. Walau bagaimanapun, hubungan negatif antara ukuran orang bagi setiap bilik dengan kepuasan terhadap kompleks adalah bertentangan dengan andaian (bahawa isi rumah yang tinggal dalam keadaan 'sesak' lebih berkemungkinan kurang berpuas hati). Satu penjelasan yang munasabah untuk penemuan yang tidak dijangka ini adalah bahawa ukuran itu sendiri mungkin tidak menggambarkan dengan tepat 'kesesakan' dalam konteks Malaysia¹²³. Tiada pemboleh ubah kawalan yang ditambahkan pada Model 2c signifikan dalam menjelaskan kepuasan.

¹²² Analisis regresi membezakan antara ukuran kesesakan yang dirasakan dengan kepadatan objektif. Pemboleh ubah 'kesesakan' yang diukur sebagai sebahagian daripada pemboleh ubah persekitaran kediaman mencerminkan ukuran kesesakan yang dirasakan manakala ukuran kepadatan mencerminkan objektif ukuran kesesakan.

¹²³ Bagaimanakah satu-satu isi rumah yang menilai kehidupan mereka bergantung kepada konteks budaya seperti umur berapakah adik-beradik yang berlainan jantina harus berhenti berkongsi bilik? Sebagai perbandingan, standard bilik di UK mengambil kira umur ahli isi rumah apabila menggambarkan kesesakan. Sumber: ODPM (2004)

Kepuasan keseluruhan

Set model terakhir menguji kesan persekitaran kediaman, ukuran pendapatan dan faktor individu terhadap kepuasan keseluruhan bagi PPR. Model 3a menunjukkan persekitaran kediaman kedua-dua unit dan kompleks dalam menjelaskan kepuasan keseluruhan. Dari segi pemboleh ubah persekitaran kediaman yang berkaitan unit, lima daripada tujuh pemboleh ubah didapati signifikan iaitu ruang guna sama, ruang persendirian, fizik persekitaran, keselamatan dan reka bentuk. Bagi pemboleh ubah persekitaran kediaman yang berkaitan dengan kompleks, pemboleh ubah yang didapati penting ialah ruang guna sama berbayar, keselamatan, serta sanitasi dan kebersihan.

Dapatan yang menarik ialah kesesakan yang berlebihan adalah tidak penting dalam menjelaskan kepuasan keseluruhan walaupun penting bagi kepuasan unit. Kedua-dua aspek bangunan *floor-sensitive* dan *non-floor-sensitive* serta ruang guna sama tidak berbayar juga tidak penting, walaupun ia mempunyai kaitan dengan kepuasan yang kompleks. Persepsi keselamatan kedua-dua unit dan kompleks juga mempunyai kesan besar terhadap kepuasan keseluruhan penduduk.

Model 3b menambah ukuran kepadatan kepada faktor penjelas, menunjukkan saiz isi rumah secara signifikan berkait secara negatif dengan kepuasan. Hal ini menunjukkan bahawa isi rumah yang lebih besar lebih cenderung untuk tidak berpuas hati berbanding dengan isi rumah yang lebih kecil. Akhir sekali, Model 3c menunjukkan cara pengalaman perumahan dan demografi isi rumah sebelum ini mempengaruhi kepuasan keseluruhan, tertakluk kepada kawalan faktor-faktor individu tertentu. Dari segi pengalaman perumahan, unit semasa yang lebih besar daripada sebelumnya memberi kesan positif kepada tahap kepuasan. Walau bagaimanapun, isi rumah yang tiada ahli yang berkelainan upaya dilihat menunjukkan rasa puas hati yang lebih tinggi. Perkara ini menunjukkan bahawa reka bentuk PPR mungkin lebih sesuai untuk orang yang tidak berkelainan upaya dan tidak memenuhi keperluan penduduk kelainan upaya.

Penemuan utama daripada analisis regresi

- Persepsi penduduk terhadap pelbagai persekitaran kediaman jauh melebihi ukuran objektif kepadatan dan faktor individu dalam menjelaskan sebab di sebalik kepuasan yang dialami. Penambahan objektif ukuran kepadatan dan faktor individu pada model hanya membawa kepada peningkatan yang agak kecil dalam model *explanatory power* (peningkatan marginal dalam nilai R kuasa dua).
- Sementelahan pula, persekitaran kediaman unit (iaitu fizik persekitaran, ruang guna sama *shared spaces* dan aspek keselamatan) serta kompleks (iaitu ciri bangunan yang *floor-sensitive* dan *non-floor-sensitive*; ruang guna sama tidak berbayar dan ruang guna sama berbayar; keselamatan) mempunyai pengaruh yang kuat terhadap kepuasan penduduk
- Perihal ini selaras dengan penemuan penyelidikan lain mengenai kepuasan kediaman dalam kajian lepas yang mencadangkan persekitaran kediaman adalah lebih penting daripada ciri demografi penduduk perumahan¹²⁴.

¹²⁴ Lane dan Kinsey (1980)

- Objektif ukuran kepadatan terutamanya saiz isi rumah adalah ketara dalam menjelaskan kepuasan keseluruhan, tetapi bukan kepuasan terhadap unit atau kompleks. Walau bagaimanapun, sepertimana yang dinyatakan sebelum ini, langkah-langkah ini menambah sedikit kuasa penjelas kepada model yang meramalkan kepuasan keseluruhan. Penemuan ini menunjukkan kepadatan tinggi itu tidak mempengaruhi kepuasan kediaman tetapi faktor lain seperti fizik persekitaran, ruang guna sama dan isu keselamatan. Sebagaimana yang ditegaskan oleh Churchman¹²⁵, kepadatan semata-mata barangkali bukan faktor yang tidak menggalakkan pengguna dari lokasi tertentu namun kawasan berkepadatan tinggi selalu dikaitkan dengan pemboleh ubah negatif yang lain.
- Dari segi pengalaman perumahan, unit PPR semasa yang lebih besar daripada rumah terdahulu dapat meningkatkan kepuasan dengan ketara.
- Akhir sekali, isi rumah tanpa ahli yang berkelainan upaya menunjukkan rasa berpuas hati yang lebih tinggi.

3.2 Persatuan Penduduk—Hubungan Sosial dan Organisasi

Bahagian lepas membincangkan kepuasan penduduk terhadap unit PPR mereka dengan menekankan kebimbangan mengenai kebersihan dan keselamatan. Tetapi bagaimanakah isu-isu ini dikesan dan ditangani?

Salah satu cara penduduk boleh memberi maklum balas atau melakukan perubahan adalah dengan bersatu sebagai sebuah komuniti. Mempunyai kumpulan komuniti (samada formal atau tidak) bermanfaat bagi menyusun strategi untuk usaha penambahbaikan, menyalurkan aduan dan merancang aktiviti kemasyarakatan. Bahagian ini membincangkan peranan kumpulan komuniti sambil memberi tumpuan kepada Persatuan Penduduk di PPR.

3.2.1. Persatuan Penduduk di PPR

Di Malaysia, skim perumahan bertingkat tinggi dan perumahan swasta berstrata diuruskan oleh badan pengurusan yang dibentuk oleh pemilik tanah. Badan pengurusan dikawal selia oleh Akta Pengurusan Strata (2013)/Act 757 dan diselia oleh Pesuruhjaya Bangunan pada peringkat PBT. Salah satu fungsi utamanya adalah untuk mengekalkan penjagaan yang sah bagi bangunan dan harta bersama. Berbeza dengan perumahan strata swasta, PPR bermula sebagai skim penyewaan sosial yang kemudiannya dibenarkan untuk pemilikan. Pada awalnya, PPR tersebut tidak mempunyai badan pengurusan. Sebaik sahaja skim pemilikan diperkenalkan, pemilik unit akhirnya membentuk Badan Pengurusan Bersama (*Joint Management Body*, JMB), membolehkan mereka untuk bersuara dari segi pengurusan bangunan (contohnya menjalankan pembaikan kemudahan sedia ada, melantik kontraktor penyelenggaraan). Penyewa pula tidak terlibat secara langsung dalam pengurusan kompleks tersebut.

¹²⁵ Churchman (1999)

Walau bagaimanapun, JMB PPR selalunya mempunyai pembiayaan yang terhad kerana kutipan yuran penyelenggaraan yang tidak mencukupi seterusnya menjejaskan keupayaan mereka untuk menguruskan kompleks tersebut. Tambahan pula, tidak seperti perumahan strata swasta, perlembagaan badan pengurusan dalam PPR adalah tidak jelas. Menurut DBKL, sebuah badan pengurusan hanya boleh dibentuk oleh pemilik unit apabila kadar pemilikan mencapai 100% dan pemilik bertanggungjawab sepenuhnya ke atas keseluruhan pengurusan kompleks¹²⁶.

Memandangkan sebahagian besar penduduk PPR ialah penyewa (lihat bahagian 2.4.1 dalam Bab 2), bagaimanakah komuniti PPR menangani isu-isu yang timbul dan memainkan peranan dalam pengurusan kompleks (kerana secara teknikal mereka bukan sebahagian daripada badan pengurusan)? Ini bermakna pendekatan mereka bagi mengatasi masalah ini adalah dengan membentuk Persatuan Penduduk.

3.2.2. Sesi libat urus komuniti

Kesemua PPR dalam kajian ini didapati telah menubuhkan Persatuan Penduduk mereka sendiri termasuk persatuan lain seperti Rukun Tetangga dan JMB (dengan DBKL). Pasukan kajian telah menjalankan sesi libat urus bersama dengan Persatuan Penduduk bagi memahami peranan dan mendapatkan maklumat dalaman bagi tujuan tinjauan kepuasan. Objektif sesi libat urus ini adalah untuk mendapatkan pemahaman yang lebih baik tentang organisasi komuniti di PPR dari segi peranan dan tanggungjawab, struktur organisasi, keprihatinan penduduk serta pengaruh dan penglibatan persatuan dalam menguruskan persekitaran di PPR. Wakil Persatuan Penduduk di empat daripada lima PPR telah ditemu bual: PPR Jalan Sungai (Penang), PPR Kerinchi (KL), PPR Taman Wahyu (KL) dan PPR Salak Selatan (KL).

Sesi penglibatan dengan Persatuan Penduduk tertumpu kepada dua topik perbincangan utama iaitu¹²⁷:

1. Struktur, peranan dan tanggungjawab serta kebimbangan utama (komposisi dan pemilihan ahli jawatankuasa, struktur pembiayaan dan isu-isu biasa yang dihadapi) Persatuan Penduduk.
2. Operasi dan penyelenggaraan keseluruhan kompleks PPR.

Jadual 3.7 merumuskan ciri dan peranan Persatuan Penduduk, Rukun Tetangga dan JMB.

¹²⁶ Ini adalah berdasarkan sesi libat urus bersama pejabat kecil DBKL pada 2018.

¹²⁷ Lihat Lampiran C untuk senarai soalan yang diliputi semasa sesi libat urus.

Jadual 3.7: Organisasi komuniti dalam PPR

Organisasi komuniti	Penerangan
Persatuan Penduduk	• Terlibat dalam aktiviti komunal dan sosial dalam PPR seperti sambutan perayaan • Perantara bagi penduduk dengan PBT dan pihak luar • Berdaftar dengan Pendaftar Pertubuhan (<i>Registrar of Societies</i>, ROS) dan menerima bajet tahunan daripada ROS sekitar RM10,000 setahun. Ia juga menerima dana melalui program amal dan Tanggungjawab Sosial Korporat (<i>Corporate Social Responsibility</i>, CSR). • Terbuka kepada semua penduduk
Rukun Tetangga	• Mengurus keselamatan di kawasan kejiranan komuniti sama seperti peronda kejiranan • Berdaftar dengan Jabatan Perpaduan Negara dan Integrasi Nasional • Terbuka kepada semua penduduk
Badan Pengurusan Bersama (JMB)	• Bertanggungjawab untuk penyelenggaraan kompleks • Terbuka hanya kepada pemilik unit PPR

Nota: Di PPR Jalan Sungai, hanya Persatuan Penduduk yang ditubuhkan.

Sesi libat urus merangkumi pelbagai isu yang dibangkitkan oleh penduduk seperti kualiti kemudahan sedia ada (seperti keretakan pada dinding dan koridor) dan kekurangan kemudahan (seperti laluan pejalan kaki untuk orang kelainan upaya, sekolah, tempat letak kenderaan), kebimbangan mengenai keselamatan (seperti keperluan untuk mengupah lebih ramai pengawal keselamatan), sanitasi dan kebersihan (seperti ketiadaan tong sampah dan penyelenggaraan keseluruhan).

Persatuan Penduduk berfungsi sebagai perantara antara penduduk dengan pihak luar (iaitu PBT). Sebagai contoh, maklum balas penduduk akan disampaikan kepada majlis tempatan melalui pelbagai cara¹²⁸, tetapi masalah tersebut tidak semestinya dapat ditangani.

Oleh itu, penyertaan aktif oleh penduduk adalah penting untuk memperbaiki kehidupan di PPR dan menyelesaikan isu masyarakat. Tambahan pula, sesi libat urus mendedahkan beberapa inisiatif komuniti yang dilakukan oleh Persatuan Penduduk sepertimana yang ditunjukkan dalam Jadual 3.8.

¹²⁸ Sebagai contoh, penduduk PPR yang berada di bawah bidang kuasa DBKL boleh membangkitkan isu dengan menghubungi pegawai dari Bilik Gerakan (sebuah unit di bawah DBKL) atau dengan menghubungi terus Pegawai Pelawat (pegawai yang menjaga PPR tersebut). Penduduk juga boleh menulis surat kepada majlis tempatan mereka atau membangkitkan isu semasa sesi libat urus yang diadakan oleh PBT.

Jadual 3.8: Ringkasan inisiatif komuniti oleh Persatuan Penduduk

PPR	Inisiatif
PPR Jalan Sungai	- Pam air untuk kapasiti 2,000 orang digantikan dengan pam untuk 200,000 orang - Kenderaan terbiar telah dialihkan mengikut budi bicara Pengerusi - CCTV dipasang di dalam lif untuk menghalang vandalisme - CCTV diletakkan di sekitar PPR untuk keselamatan dan terdapat rancangan untuk menggaji penduduk sebagai pengawal keselamatan - Taman permainan baharu dibina berdasarkan sistem pengundian yang merangkumi semua penduduk untuk mengundi jenis kemudahan yang diperlukan di kompleks itu
PPR Kerinchi	- Gotong-royong dijalankan menggunakan dana yang di kumpul daripada penduduk - Kerjasama dibangunkan antara Persatuan Penduduk dengan Rukun Tetangga, Agensi Anti Dadah Kebangsaan dengan Balai Polis Brickfields untuk memantau aktiviti dadah di PPR - Aktiviti sukan telah dianjurkan
PPR Salak Selatan	- Perhimpunan tahunan diadakan untuk menyambut Hari Raya, Tahun Baru Cina dan Deepavali - Aktiviti gotong-royong telah dijalankan walaupun dengan kekerapan yang tidak tetap
PPR Taman Wahyu	- Kempen kesedaran telah dijalankan dengan pelbagai agensi kerajaan - Landskap pintu masuk PPR dibiayai oleh pemaju swasta - Balai raya, sekolah tahfiz dan tadika baharu dibina - Aktiviti sukan telah dianjurkan - Aktiviti gotong-royong telah dijalankan

Satu lagi penemuan penting tentang Persatuan Penduduk adalah berkaitan dengan jawatankuasa mereka. Penyertaan dalam jawatankuasa Persatuan Penduduk adalah secara sukarela dan ahli tidak dibayar untuk perkhidmatan mereka. Tambahan pula, sesetengah ahli juga bekerja sepenuh masa. Oleh itu, terdapat keraguan dalam kalangan penduduk untuk berkhidmat dalam jawatankuasa itu terutamanya di PPR yang lebih besar. Dalam beberapa PPR besar, persatuan kecil dibentuk untuk setiap blok perumahan. Namun begitu, beberapa jawatankuasa Persatuan Penduduk mempunyai pengerusi dan ahli yang sama untuk tempoh yang lama sejak mereka mula ditubuhkan. Jadual 3.9 meringkaskan jawatankuasa Persatuan Penduduk PPR dalam kajian ini.

Apakah faktor yang memberi kuasa kepada Persatuan Penduduk untuk memenuhi peranan dan tanggungjawab mereka? Daripada sesi libat urus tersebut, beberapa 'amalan terbaik' atau amalan pilihan Persatuan Penduduk telah dikenal pasti seperti:

- mempunyai segmen masyarakat yang berbeza mewakili komuniti dalam Persatuan Penduduk (contohnya anak muda, wanita, orang tua, penyewa dan pemilik);
- menjalankan aktiviti secara berkala untuk mendapatkan kepercayaan daripada PBT; dan
- membangun dan mengekalkan hubungan kerja yang baik dengan PBT.

PPR Wahyu dan PPR Jalan Sungai muncul sebagai kes contoh apabila Persatuan Penduduk memainkan peranan penting dalam mengukuhkan hubungan kaum, menangani isu dan melaksanakan penambahbaikan dalam PPR mereka sepertimana yang diterangkan dalam Rencana 3.3.

Jadual 3.9: Pemerhatian ahli jawatankuasa Persatuan Penduduk PPR

PPR	Pemerhatian mengenai keahlian dan struktur jawatankuasa
PPR Jalan Sungai	8 ahli jawatankuasa dengan jawatankuasa kecil - Ahli jawatankuasa terdiri daripada pelbagai peringkat umur dan latar belakang pendidikan - Mesyuarat Agung Tahunan (<i>Annual General Meeting</i>, AGM) diadakan pada setiap tahun dan pemilihan jawatankuasa diadakan setiap dua tahun - Pengerusi ialah seorang ahli majlis MBPP
PPR Kerinchi	- Tiada bilangan ahli jawatankuasa tertentu kerana keahlian adalah secara sukarela - AGM tidak dijalankan; mendapat amaran daripada ROS - Jawatankuasa bermesyuarat apabila diperlukan terutamanya untuk menganjurkan acara dan program - Tiada jawatankuasa kecil khusus - Kadar pusing ganti adalah sangat rendah – ahli-ahli yang sama sahaja yang aktif sejak penubuhannya - Golongan belia tidak berminat untuk berada dalam jawatankuasa tetapi lebih cenderung untuk mengambil bahagian dalam aktiviti seperti pertandingan bola sepak
PPR Salak Selatan	23 ahli dengan lapan ahli jawatankuasa utama - Hampir tiada penyertaan daripada golongan muda kerana mereka tidak mendapat sebarang insentif. Hanya sekumpulan 'orang lama' yang akan muncul - Tiada kriteria khusus untuk keahlian kerana keahlian adalah secara sukarela - Pengerusi hendaklah bebas daripada senarai hitam kewangan dan rekod jenayah - AGM diadakan setiap dua tahun tetapi penyertaan adalah sangat rendah (mesyuarat terakhir: 117 daripada 632) - Jawatankuasa kecil untuk aktiviti tertentu boleh ditubuhkan buat sementara waktu - Kadar pusing ganti (<i>turnover</i>) adalah sangat rendah kerana ahli yang sama kekal dalam jawatankuasa. Pengerusi telah memegang jawatan selama lebih daripada 14 tahun
PPR Taman Wahyu	22 ahli berdaftar tetapi lebih 50 ahli tidak berdaftar membantu operasi - Sekurang-kurangnya 4 biro (keceriaan, belia, wanita dan warga emas) dan setiap biro menjalankan sekurang-kurangnya satu aktiviti setahun - Tiada kriteria khusus untuk menjadi ahli tetapi mestilah tidak mempunyai rekod jenayah - AGM diadakan setiap tahun dan pemilihan jawatankuasa setiap dua tahun - Penyertaan belia yang kuat - Kadar pusing ganti pada umumnya rendah – ahli yang sama kecuali jika orang itu meninggal dunia atau berpindah

Nota: Pemerhatian ini adalah berdasarkan sesi libat urus bersama komuniti yang dilakukan oleh pasukan kajian dengan persatuan penduduk pada 2019.

Rencana 3.3: Amalan terbaik persatuan komuniti (PPR Wahyu dan Jalan Sungai)

Aktiviti bermasyarakat menyemai nilai dan mewujudkan semangat kekitaan dalam kalangan warga PPR. Persatuan komuniti seperti Persatuan Penduduk memberi suara kepada penduduk dan membolehkan mereka menangani isu yang timbul dalam komuniti. Kepimpinan tempatan yang memahami komuniti adalah lebih baik daripada penglibatan orang luar; mereka boleh menggunakan sumber rasmi dengan bijak untuk inisiatif yang meningkatkan kehidupan kejiwaan¹²⁹.

¹²⁹ Hall et al. (t.t.)

Amalan biasa yang diterima pakai oleh persatuan komuniti telah dikenal pasti semasa sesi libat urus dengan Persatuan Penduduk di PPR Jalan Sungai dan PPR Taman Wahyu.

Penyertaan aktif ialah kunci kepada keberkesanan persatuan. Ahli-ahli jawatankuasa mewakili pelbagai kumpulan umur, latar belakang pendidikan, pekerjaan lebih aktif dan mereka menjalankan program komunal. Sementara itu, persatuan yang mengalami ketandusan golongan muda dalam jawatankuasa mereka dilihat kurang aktif dalam menjalankan program kemasyarakatan. Kedua-dua Persatuan Penduduk di PPR Taman Wahyu dan Sungai Pinang menunjukkan keberkesanan dengan mempunyai ahli jawatankuasa yang berbeza jantina, umur dan latar belakang kerjaya dalam menganjurkan program komunal. Sebagai contoh, jawatankuasa di PPR Taman Wahyu dapat menganjurkan pertandingan bola sepak peringkat kejuruan yang melibatkan penduduk di luar PPR. Belia digalakkan menyertai Persatuan Penduduk di PPR Jalan Sungai. Mereka diberi jawatan penting untuk memastikan terdapat perancangan pelapis dalam jawatankuasa.

Komuniti yang aktif dalam penglibatan mereka dapat membina kepercayaan dengan PBT, lantas menggalakkan pembiayaan yang lebih baik untuk aktiviti komunal dan inisiatif kejuruan. Persatuan Penduduk di PPR Jalan Sungai berjaya mendapatkan geran terus daripada NGO kerana ia dapat berkomunikasi dengan berkesan dan menunjukkan ia aktif berkhidmat kepada masyarakat setempat. Penduduk PPR mampu mentadbir projek yang memberi manfaat kepada komuniti yang lebih luas. Selain daripada NGO menggunakan perkhidmatan katering dari luar untuk program mereka di PPR, warga PPR juga mengambil inisiatif untuk menyediakan makanan dan minuman sendiri. Hal ini memberi mereka sumber pendapatan tambahan dan membolehkan dana digunakan untuk pelbagai program lain. Secara keseluruhannya, persatuan komuniti PPR lebih suka menerima pembiayaan terus untuk program komuniti yang diuruskan oleh mereka sendiri.

Hubungan baik dengan PBT adalah penting untuk memastikan keseimbangan masyarakat disalurkan kepada orang yang bertanggungjawab untuk membuat keputusan. Pemimpin masyarakat yang dapat membina dan mengekalkan hubungan sedemikian adalah mustahak untuk proses ini. Misalnya, Pengerusi Persatuan Penduduk PPR Jalan Sungai merupakan seorang ahli majlis MBPP yang memahami birokrasi dan dapat mengekalkan hubungan baik antara komuniti PPR dengan pihak berkuasa negeri atau tempatan. Selain itu, Pengerusi Persatuan Penduduk PPR Taman Wahyu merupakan pegawai kerajaan yang boleh berkomunikasi secara berkesan dengan PBT.

Penerimaan oleh kerajaan tempatan untuk inisiatif yang lebih besar bermula dengan usaha meyakinkan masyarakat bagi menggalakkan persekitaran hidup yang positif. PPR Taman Wahyu juga dikenali sebagai PPR Anak Angkat oleh DBKL yang menjadi contoh terbaik perumahan sosial di bawah DBKL. DBKL telah mengiktiraf usaha komuniti dan sentiasa menyokong program mereka. Permulaan mereka adalah dengan aktif menganjurkan aktiviti kemasyarakatan berskala kecil, kini Persatuan Penduduk PPR Taman Wahyu berjaya mendapat sokongan DBKL untuk inisiatif yang lebih besar seperti kemudahan baharu. Sejak 2017 hingga 2019, banyak kemudahan telah dibuka di sekitar PPR seperti sekolah tahfiz, balai raya baharu dan prasekolah baharu. Sekolah tahfiz baharu ialah contoh inisiatif yang diterajui komuniti. Warga PPR mengenal pasti tapak yang sesuai, menyediakan cadangan pembangunan dan bekerjasama dengan DBKL untuk melantik orang yang berkelayakan untuk menguruskan sekolah. Kemasukan ke sekolah juga terbuka kepada bukan warga PPR.

3.3 Peranan Pihak Berkuasa Tempatan

PBT memainkan peranan penting dalam perancangan fizikal, termasuk memastikan bekalan perumahan yang mencukupi, menyediakan perumahan sosial dan mengurus kemudahan dan infrastruktur awam. Setelah pembangunan diluluskan, PBT perlu memastikan bekalan perumahan memenuhi keperluan dan permintaan isi rumah penduduk tempatan mereka. Dalam bahagian ini, tanggungjawab PBT dari segi mengurus PPR dibincangkan secara terperinci, khususnya (1) peranan mereka dalam mewujudkan persekitaran kehidupan yang positif dalam kompleks, dan (2) penyelenggaraan kemudahan stok perumahan sosial.

3.3.1. Mewujudkan persekitaran kehidupan yang positif di kompleks perumahan sosial

PPR di KL mempunyai pejabat kecil DBKL terletak di dalam kompleks yang berfungsi sebagai pusat maklumat penduduk dan memastikan komunikasi yang berkesan antara PBT dengan komuniti PPR. Seorang pegawai pelawat DBKL ditugaskan di setiap PPR untuk menangani pertanyaan dan aduan penduduk mengenai PPR. Secara umumnya, pegawai DBKL yang ditempatkan di PPR mempunyai interaksi rapat dengan Persatuan Penduduk. Hubungan kerja ini penting untuk memastikan DBKL mengekalkan perspektif tidak lepas tangan tentang persekitaran kehidupan di PPR dan memberi peluang kepada penduduk untuk memulakan program komuniti dan penambahbaikan dengan PBT. Program umum masyarakat seperti aktiviti keagamaan dan sosial, kempen kesedaran, pertandingan sukan dan bengkel kemahiran untuk isi rumah dianjurkan di PPR. Walaupun objektif utama program ini bukanlah untuk menjana pendapatan, isi rumah PPR secara tidak langsung boleh meningkatkan pendapatan mereka hasil daripada penganjuran program seperti melalui pembelajaran kemahiran pekerjaan baharu.

Namun begitu, sesi libat urus juga mendedahkan inisiatif ini di PPR tidak semestinya mendapat sokongan umum terutamanya jika ia tidak diterajui oleh komuniti. Sebagai contoh, penduduk tidak berpuas hati apabila PBT menaja konsert kebudayaan di PPR sambil mengabaikan penyelenggaraan kemudahan seperti lif. Penduduk melihat perkara ini sebagai mengabaikan keperluan 'sebenar' mereka. Walau bagaimanapun, dari perspektif kerajaan tempatan, struktur birokrasi dan pentadbirannya (iaitu bahagian yang bertanggungjawab ke atas program komuniti mungkin berasingan sepenuhnya dengan bahagian penyelenggaraan) boleh menghalang usaha untuk menangani masalah ini dengan berkesan.

Oleh itu, agensi kerajaan atau agensi bukan kerajaan (contohnya organisasi masyarakat sivil) yang berhasrat untuk menganjurkan program komuniti PPR harus terlebih dahulu melibatkan diri dengan komuniti PPR dan PBT. Perihal ini akan membantu dalam memastikan program yang dijalankan adalah relevan, menggalakkan penyertaan aktif daripada penduduk dan membolehkan perancangan peruntukan kewangan dan logistik program yang mencukupi.

Daripada tinjauan kepuasan kepada langkah segera

Terdapat banyak aspek PPR yang boleh ditumpukan oleh PBT untuk memperbaiki keadaan hidup penduduk. Berdasarkan skor indeks kepuasan dan analisis regresi yang dibincangkan sebelum ini, PBT boleh menentukan aspek unit dan kompleks yang perlu diberi keutamaan untuk penambahbaikan.

Berdasarkan premis ini, aspek-aspek unit perumahan yang perlu diteliti ialah:

- saiz ruang guna sama yang tidak mencukupi (iaitu ruang tamu, ruang makan, dapur dan halaman rumah); dan
- kebimbangan tentang keselamatan di dalam/sekitar unit.

Aspek kompleks yang perlu diberi perhatian ialah:

- tahap keselamatan dalam PPR;
- keadaan sanitasi dan kebersihan yang merangkumi keseluruhan blok bangunan, saiz kebuk sampah, dan keadaan longkang di sekeliling kompleks;
- aspek yang *floor-sensitive* merangkumi bilangan dan keadaan lif, lokasi kebuk sampah, dan kualiti tangga di kompleks;
- aspek yang *non-floor-sensitive* merangkumi kualiti koridor dalam kompleks dan keadaan pagar keselamatan; dan
- Ruang guna sama tidak berbayar merangkumi keadaan dan saiz dewan orang ramai, surau, keadaan taman permainan dan bilangan tempat letak kenderaan.

Selain itu, majlis tempatan harus memastikan PPR berfungsi dan boleh diakses. Analisis regresi menunjukkan bahawa PPR tidak memenuhi keperluan golongan kelainan upaya kerana isi rumah yang mempunyai ahli keluarga kelainan upaya lebih cenderung untuk tidak berpuas hati secara keseluruhan.

3.3.2. Penyelenggaraan PPR

Kerja-kerja penyelenggaraan PPR dan bayaran sewa diuruskan oleh PBT atau agensi perumahan negeri. Inisiatif ini termasuk PPR dengan skim pemilikan (PPR Dimiliki) walaupun PPR yang sudah dimiliki secara penuh boleh membentuk JMB mereka sendiri. Namun begitu, tiada rangka kerja perundangan yang jelas atau undang-undang bertulis berkenaan mengawal selia penyelenggaraan PPR. Oleh itu, wujud ketidakpastian dari sudut perundangan berkenaan pihak yang sepatutnya membiayai penyelenggaraan dalam PPR¹³⁰ apabila skim pemilikan diperkenalkan.

Secara teorinya, perumahan sosial di bawah pembiayaan kerajaan untuk memenuhi keperluan mereka yang tidak mampu memiliki rumah di pasaran swasta¹³¹ akan memerlukan peruntukan bantuan kewangan berterusan daripada kerajaan untuk mengelak stok rumah daripada menjadi bangunan usang.

Amalan semasa berdasarkan kajian kes

Kajian yang diterbitkan oleh JPN mendapati penyelenggaraan berjadual tidak wujud di semua PPR. Kajian itu melaporkan kualiti PPR digredkan sebagai sederhana dan dalam keadaan baik¹³². Kajian itu juga mencadangkan amalan penyelenggaraan boleh diperbaiki dengan mempunyai jadual penyelenggaraan¹³³.

¹³⁰ Mahyuddin Daud et al. (2018)

¹³¹ Suraya Ismail et al. (2019)

¹³² Menurut kajian itu, pemeriksaan kualiti dilakukan secara maya.

¹³³ JPN (t.t.)

Sesi libat urus dengan Persatuan Penduduk mengukuhkan dapatan ini. Didapati bahawa kebanyakan kerja penyelenggaraan di PPR dijalankan secara tidak terancang atau mengikut keperluan dari semasa ke semasa. Hal ini bermakna penyelenggaraan berjadual terhadap kemudahan tidak diamalkan di kebanyakan PPR. Hanya satu PPR dilaporkan mempunyai beberapa jenis penyelenggaraan berjadual yang terhad untuk lif. Jika tidak, kerja-kerja pembaikan hanya dilakukan selepas penduduk melaporkan kerosakan. Penduduk juga berkata bahawa tiada pemeriksaan profesional bagi bangunan mahupun pemantauan keadaan fizikal PPR.

Sepertimana yang dinyatakan dalam Bab 2, semua PPR mempunyai tiga lif yang menyediakan perkhidmatan pada setiap blok. PPR KL mempunyai 18 tingkat manakala PPR Jalan Sungai mempunyai 22 tingkat. Sekiranya lif rosak, bilangan lif berfungsi yang terhad di kompleks kediaman bertingkat akan memberi kesan buruk kepada rutin harian penduduk dan menimbulkan cabaran besar terutamanya dalam kes kecemasan. Tambahan pula, tangga mempunyai kegunaan terhad untuk warga emas dan orang kelainan upaya di kompleks bertingkat tinggi. Walaupun bilangan lif dan spesifikasi teknikalnya dianggap mencukupi semasa PPR mula dibina, kemudahan ini mengalami kemerosotan dari semasa ke semasa dan mempunyai jangka hayat yang terhad. Kekurangan pemeriksaan dan penyelenggaraan melaratkan lagi masalah ini. Laporan berita tentang masalah lif sudah diketahui oleh masyarakat awam. Pada Ogos 2019, lapan orang dilaporkan cedera apabila lif di PPR Kerinchi terjatuh akibat kegagalan brek¹³⁴.

Kos penyelenggaraan PPR dalam kajian ini diuruskan oleh PBT masing-masing – DBKL dan MBPP. Sumber pembiayaan termasuk kutipan sewa dan yuran penyelenggaraan yang dibayar oleh pemilik unit PPR kepada PBT mahupun melalui hasil PBT sendiri (seperti yuran dan cukai). Kerajaan persekutuan juga boleh memperuntukkan beberapa dana untuk kerja-kerja penyelenggaraan dan pembaikan PPR dalam bentuk geran seperti Program Penyelenggaraan Perumahan¹³⁵.

Memandangkan penggunaan telefon pintar merupakan norma dalam kalangan rakyat Malaysia, kaedah penduduk melaporkan kemudahan yang tidak berfungsi turut berubah. Apabila berlaku kerosakan, penduduk boleh membuat laporan dengan menghantar mesej menggunakan aplikasi WhatsApp melalui telefon pintar mereka atau dengan membuat laporan secara rasmi di pusat panggilan¹³⁶. Penduduk percaya bahawa penggunaan aplikasi Whatsapp menjadikan komunikasi sesama mereka dan dengan kakitangan berkaitan daripada PBT lebih cekap.

Namun demikian, maklum balas segera daripada pihak yang bertanggungjawab seperti PBT atau kontraktor penyelenggaraan tidak semestinya kerja-kerja dilaksanakan segera dan pembaikan sedang dijalankan. Penduduk di salah satu PPR KL memaklumkan situasi tatkala kontraktor penyelenggaraan lif mereka terletak terlalu jauh dari PPR menyebabkan kelewatan kerja-kerja pembaikan. Penduduk kurang acuh tentang proses dan prosedur selagi pihak yang berkaitan telah dimaklumkan tentang isu tersebut (contohnya sebarang kecacatan dan kerosakan) dan tindakan segera yang perlu diambil.

¹³⁴ Haika Khazi dan Mohd Faris Fuad (2019)

¹³⁵ KPKT (t.t.)

¹³⁶ Juga dikenali sebagai Pejabat Kecil.

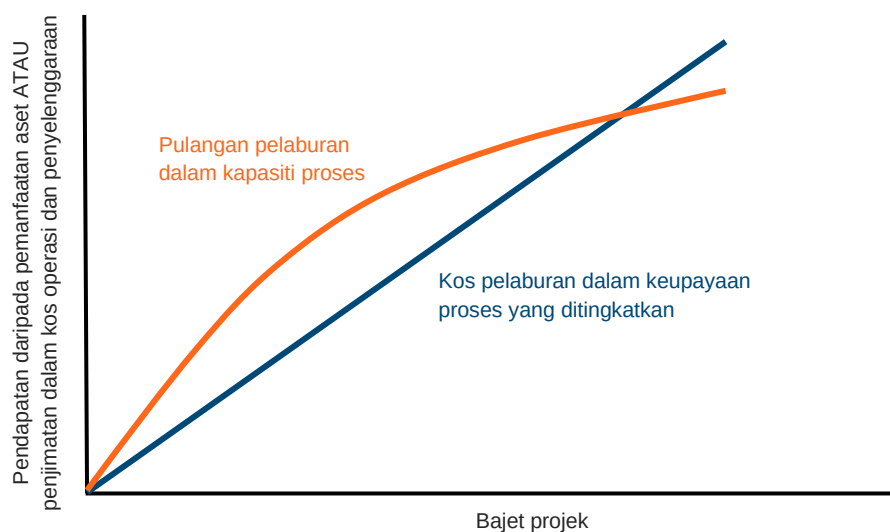
Tidak dinafikan bahawa amalan penyelenggaraan yang betul diperlukan untuk semua bangunan terutamanya perumahan sosial bertingkat tinggi. Kos penyelenggaraan yang sewajarnya untuk perumahan sosial yang berkualiti boleh dimasukkan dalam penentuan kadar sewa perumahan sosial.

Model pembiayaan berdasarkan Kos Kitaran Hayat

Kerja penyelenggaraan boleh menelan kos yang tinggi dan tunggakan sewa yang berlaku dalam sektor perumahan sosial¹³⁷, menimbulkan cabaran kewangan kepada PBT. Kompleks PPR bertingkat tinggi memerlukan amalan penyelenggaraan yang baik, termasuk kerja-kerja penyelenggaraan berjadual pada bangunan dan kemudahan. Perancangan bangunan dan pembinaan yang strategik diperlukan untuk memastikan pembiayaan yang mencukupi untuk penyelenggaraan jangka panjang yang betul. Satu cara untuk mencapai matlamat ini adalah dengan melaksanakan pengiraan Kos Kitaran Hayat (*Life-Cycle Costing, LCC*) dalam pembinaan, termasuk pembangunan dan baik pulih PPR. Walau bagaimanapun, LCC bukanlah sebahagian daripada proses PPR sedia ada.

Pengiraan LCC ialah anggaran kos yang diperlukan untuk sesebuah bangunan sepanjang kitaran hayatnya – daripada pembinaan hingga perobohan. Pemilik projek pembinaan (sama ada kerajaan atau swasta) selalunya membuat keputusan berdasarkan kos pemerolehan semata-mata (biasanya mengutamakan kos terendah). Kos operasi dan penyelenggaraan masa hadapan sering diabaikan dalam proses membuat keputusan ini¹³⁸. Sebagai contoh, keupayaan proses pembinaan yang dipertingkatkan seperti menggunakan teknik dan bahan pembinaan bangunan termaju boleh dilihat sebagai pelaburan untuk penjimatan yang lebih besar dalam Kos Kitaran Hayat sesebuah bangunan. Namun begitu, penjimatan juga boleh dikurangkan jika dapat mengelakkan penambahbaikan tambahan yang tidak diperlukan lalu menyebabkan pembaziran¹³⁹. Contohnya spesifikasi dan reka bentuk bangunan yang tidak wajar boleh menjadi terlalu rumit untuk perumahan sosial. Keseimbangan ini digambarkan dalam Rajah 3.4 di bawah.

Rajah 3.4: Keseimbangan penggunaan teknologi dalam pembinaan bangunan (contoh untuk meningkatkan keupayaan proses pembinaan) kepada penjimatan kos



Sumber: Winch (2002)

¹³⁷ Fitri Nizam (2019)

¹³⁸ Heralova (2019)

¹³⁹ Winch (2002)

Pendekatan LCC menyediakan maklumat yang relevan kepada pemilik bangunan yang diperlukan bagi menganggarkan kos bukan sahaja perbelanjaan modal awal tetapi juga penyelenggaraan bangunan masa hadapan. Atas alasan ini, LCC boleh berfungsi sebagai alat membuat keputusan utama dalam pengurusan perumahan sosial, terutamanya jika objektif perumahan sosial adalah untuk menyediakan perumahan yang berkualiti untuk golongan miskin dengan kos operasi dan penyelenggaraan yang cekap. Kerajaan negeri dan tempatan akan dapat memperuntukkan (atau sekurang-kurangnya menganggarkan) dana yang diperlukan untuk menguruskan kompleks perumahan sosial. Ia juga boleh menjadi salah satu faktor dalam penentuan kadar sewa perumahan sosial.

Sebaliknya, penduduk perumahan sosial harus dimaklumkan tentang LCC sekiranya mereka merancang untuk membeli unit. Hal ini bagi memastikan mereka mengetahui mengenai kos penyelenggaraan yang perlu dibayar dengan pemilikan hartanah. Tambahan pula, maklumat tentang LCC membolehkan pemilik mengenal pasti penyelenggaraan dan pembaikan yang diperlukan, seterusnya mengekalkan nilai hartanah dan menggalakkan pertumbuhan ekuiti.

Rencana 3.4: Memastikan stok perumahan sosial diselenggara dengan baik

Masalah – Kerja Pembinaan Cemerlap & Ketiadaan Penyelenggaraan Berjadual

Tinjauan kepuasan mendapati bahawa penduduk kurang berpuas hati dengan tahap keselamatan, sanitasi dan kebersihan keseluruhan kompleks PPR. Penemuan yang sama dilaporkan oleh kajian yang dijalankan oleh JPN¹⁴⁰, dalam mengenal pasti masalah seperti 'pelepaan konkrit', rekahan di jalan laluan/koridor, pembentukan stalaktit dan stalagmit, rekahan, pemendapan tanah, takungan air di permukaan rata dan lantai, ketumbuhan lumut akibat kebocoran air, pengelupasan cat dan masalah-masalah lain yang dikesan kepada kerja-kerja pembinaan yang cemerlap di samping ketiadaan penyelenggaraan berjadual. Sebahagian daripada masalah ini adalah disebabkan oleh mutu kerja pembinaan yang tidak berkualiti dan tidak semestinya kekurangan penyelenggaraan.

Kerja-kerja penyelenggaraan dan pembaikan biasanya dibiayai menggunakan hasil kutipan sewa PPR. Malangnya, pengurus perumahan sosial, iaitu PBT-mempunyai sejumlah besar tunggakan sewa. Walaupun sewa perumahan sosial hanya RM124 sebulan dan tidak dinaikkan oleh kerajaan sejak 1998, tunggakan sewa terkumpul daripada kedua-dua projek PPR dan Projek Perumahan Awam (PPA) di seluruh negara dianggarkan berjumlah RM58 juta¹⁴¹. DBKL telah melaporkan tunggakan sewa sebanyak RM18 juta melibatkan 26,860 penyewa PPR dan PPA¹⁴².

Persoalannya, adakah kadar sewa perumahan sosial mencukupi untuk mengekalkan bangunan dalam keadaan baik serta boleh digunakan untuk kediaman penduduk?

Pembiayaan Perumahan Sosial dengan taraf hidup yang saksama

Di pasaran swasta, yuran penyelenggaraan untuk kompleks pangsaपुरi tertentu dikira dengan membahagikan Perbelanjaan Operasi Kasar (*Gross Operational Expenditure*, GOE) agregat dengan jumlah unit. Caj GOE juga mencerminkan bilangan dan jenis kemudahan serta perkhidmatan yang disediakan dalam kompleks.

¹⁴⁰ JPN (t.t.)

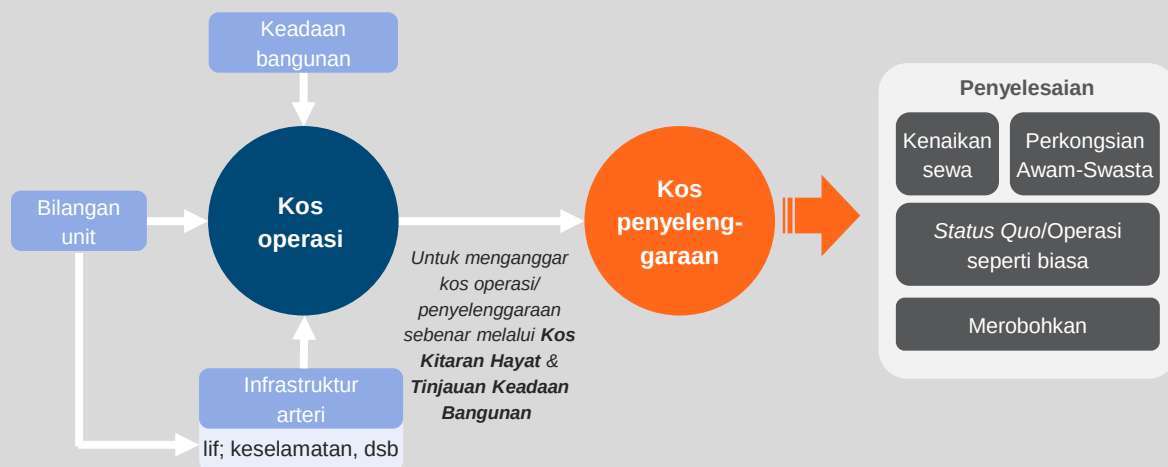
¹⁴¹ Fitri Nizam (2019)

¹⁴² Berita Harian (2019)

Dianggarkan kos penyelenggaraan bulanan bagi setiap unit PPR ialah RM210¹⁴³. Oleh itu, terdapat jurang yang jelas antara anggaran kos penyelenggaraan dengan sewa bulanan semasa sebanyak RM124. Selain itu, kekurangan ketelusan dalam menentukan yuran penyelenggaraan menghalang kedua-dua pihak iaitu penduduk/JMB dan PBT daripada menguruskan penyelenggaraan dan kemampuan bangunan dengan lebih berkesan.

Walaupun dianggarkan bahawa kos penyelenggaraan bulanan unit PPR ialah RM210, apakah faktor lain yang mungkin menyebabkan kos yang lebih tinggi berbanding dengan kompleks bertingkat tinggi yang lain? Bagaimanakah yuran penyelenggaraan harus ditentukan? Berapakah peratusan daripada jumlah ini yang perlu ditanggung oleh penduduk perumahan sosial?

Rajah 3.5: Penentuan bayaran penyelenggaraan berdasarkan pendekatan pengiraan Kos Kitaran Hayat



Seperti yang dijelaskan dalam bab ini, Tinjauan Keadaan Bangunan (*Building Condition, Survey, BCS*) boleh digunakan bersama pengiraan Kos Kitaran Hayat (*Life-Cycle Costing, LCC*) untuk menganggarkan kos sebenar penyelenggaraan sepanjang hayat bangunan. Walau bagaimanapun, penguraian faktor-faktor ini mungkin menunjukkan kekurangan besar dalam strategi pembiayaan penyelenggaraan sedia ada.

Pendekatan paling tepat untuk mengatasi kekurangan yang mungkin berlaku adalah dengan menaikkan kadar sewa bulanan bagi menampung kos penyelenggaraan. Walau bagaimanapun, kenaikan sewa mungkin sukar untuk dikuatkuasakan kerana ia tidak selari dengan dasar menyediakan tempat tinggal untuk golongan miskin. Salah satu tujuan program PPR dilaksanakan adalah untuk mengekang pembentukan kawasan setinggan bandar serta menyediakan perumahan sebagai pendekatan berasaskan hak untuk mengurangkan kemiskinan. Tambahan pula, dengan mengandaikan kompleks perumahan sosial dibina dengan keutamaan yang rendah berkenaan mengurangkan kos penyelenggaraan, ia merupakan satu ketidakadilan bagi penduduk perumahan sosial untuk dibebani dengan kos tinggi bagi menyelenggara bangunan yang bermasalah. Namun begitu, berdasarkan status quo semasa, kedua-dua penduduk dan PBT berdepan dengan risiko kemerosotan bangunan. Tindakan untuk menaikkan kadar sewa mungkin terbukti sebagai satu keputusan yang sukar dan memerlukan analisis mendalam tentang kemampuan membayar oleh penyewa perumahan sosial dan kemampuan fungsi kompleks bangunan masing-masing.

¹⁴³ Shuid (2016)

Pendekatan alternatif adalah dengan membiayai penyelenggaraan perumahan sosial melalui pendekatan perkongsian awam-swasta. Di samping menunggu peruntukan bajet tambahan daripada kerajaan negeri, dana untuk membiayai penyelenggaraan PPR boleh diperoleh daripada sektor swasta dan NGO. Sebagai contoh, untuk memenuhi syarat CSR, institusi swasta boleh mengguna pakai projek PPR dan menyediakan sejumlah wang untuk menampung kos perbelanjaan aspek khusus kompleks PPR seperti penyelenggaraan lif, keselamatan atau kebersihan. Inisiatif ini adalah sama seperti projek 'PPR Anak Angkat' DBKL, di mana Dewan Bandaraya bekerjasama dengan persatuan penduduk yang aktif bagi menyediakan kemudahan baharu. Model ini boleh direplikasi di bawah perkongsian awam-swasta, mewujudkan peluang kepada lebih banyak PPR untuk menambah baik penyelenggaraan dan kemudahan mereka.

Akhir sekali, pilihan untuk merobohkan bangunan apabila kos penyelenggaraan dengan ketara melepasi tahap yang tinggi kekal munasabah. Sekiranya kedua-dua amalan LCC dan BCS mendedahkan kos penyelenggaraan dan pengubahsuaian akan menjadi terlalu tinggi, maka pembiayaan kompleks PPR dalam jangka panjang akan memerlukan dana yang tinggi dan memberi beban kepada PBT. Oleh itu, PBT harus mempertimbangkan pilihan untuk merobohkannya kerana penyelenggaraan berpanjangan bagi bangunan yang semakin usang tidak berdaya maju dari segi kewangan.

Pengabaian untuk menangani masalah kekurangan penyelenggaraan bukan sahaja akan mengakibatkan kemerosotan bangunan tetapi juga akhirnya mengubah kompleks PPR menjadi kawasan 'setinggalan bandar' (*urban slums*). Secara tidak langsung perkara ini menggagalkan objektif program PPR untuk mencapai matlamat Dasar Setinggalan Sifar. Sepertimana yang diketengahkan sebelum ini, penduduk PPR lebih suka PBT untuk menangani keperluan segera mereka seperti penyelenggaraan kemudahan berbanding aktiviti kebudayaan seperti tajaan konsert kebudayaan. Di samping itu, penduduk memberi maklum balas bahawa peruntukan sedia ada boleh digunakan dengan lebih baik mengikut keutamaan penduduk seperti penyelenggaraan berjadual dan mengekalkan kemudahan dalam keadaan baik yang akan meningkatkan daya huni penduduk PPR. Penyelenggaraan adalah penting memandangkan sifat kompleks PPR berkepadatan tinggi; kekurangan penyelenggaraan dan sanitasi yang berterusan hanya akan menyumbang kepada kewujudan kawasan setinggalan bandar serta mengundang isu kesihatan awam yang tidak wajar.

3.4 Kesimpulan dan Implikasi Dasar

PBT mempunyai kekangan dana awam dan faktor lain seperti dasar kerajaan negeri dan persekutuan, pengaruh sektor swasta dan kepentingan kumpulan masyarakat¹⁴⁴. Oleh itu, terdapat keperluan untuk mengutamakan tindakan segera yang boleh diambil oleh kerajaan tempatan untuk memperbaiki keadaan perumahan sosial. Prinsip asas bagi sebarang tindakan dasar dalam perumahan sosial dan kawasan kejiranan berpendapatan rendah adalah untuk mengekalkan persekitaran hidup dan mencegah kawasan kejiranan ini menjadi kawasan 'setinggan bandar' (*urban slums*). Bahagian ini membincangkan beberapa implikasi dasar berdasarkan penemuan daripada Bahagian 3.

Salah satu cara untuk mewujudkan semangat kekitaan dalam kalangan warga PPR adalah dengan memperkasa Persatuan Penduduk dan ahli jawatankuasa mereka. Sepertimana yang diperhatikan melalui kajian kes, jawatankuasa yang aktif mampu membina kepercayaan dan niat baik dengan PBT. Apabila jawatankuasa menunjukkan keupayaan untuk menguruskan dana dan aktiviti mereka sendiri, perkara ini mungkin menggalakkan PBT untuk mengembangkan peranan dan tanggungjawab mereka di luar skop semasa. Oleh itu, NGO dan pihak luar yang bekerjasama dengan komuniti PPR boleh memainkan peranan dalam membina kepercayaan dan muhibah dengan kerajaan tempatan.

Seperti bangunan bertingkat tinggi yang lain, PPR memerlukan penyelenggaraan berjadual tetap untuk kemudahan mereka terutamanya lif. Kerosakan lif ialah salah satu kebimbangan terbesar penduduk PPR kerana ia memberi kesan kepada perjalanan harian mereka dan boleh menyebabkan kemalangan. Pelaksanaan Tinjauan Keadaan Bangunan sebagai alat pemantauan dapat memastikan PPR berada dalam keadaan selamat dan baik. Ia juga boleh menentukan pembaikan dan pengubahsuaian besar atau jika bangunan tidak lagi sesuai dan perlu dibina semula. Proses mereka bentuk PPR baharu dan menambah baik PPR yang sedia ada menggunakan pendekatan pengiraan Kos Kitaran Hayat boleh membantu kerajaan memperuntukkan dana dengan cekap untuk pengurusan dan penyelenggaraan PPR.

¹⁴⁴ Grodach dan Ehrenfeucht (2016)

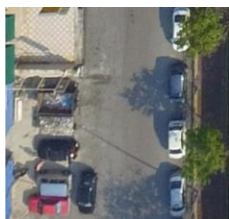
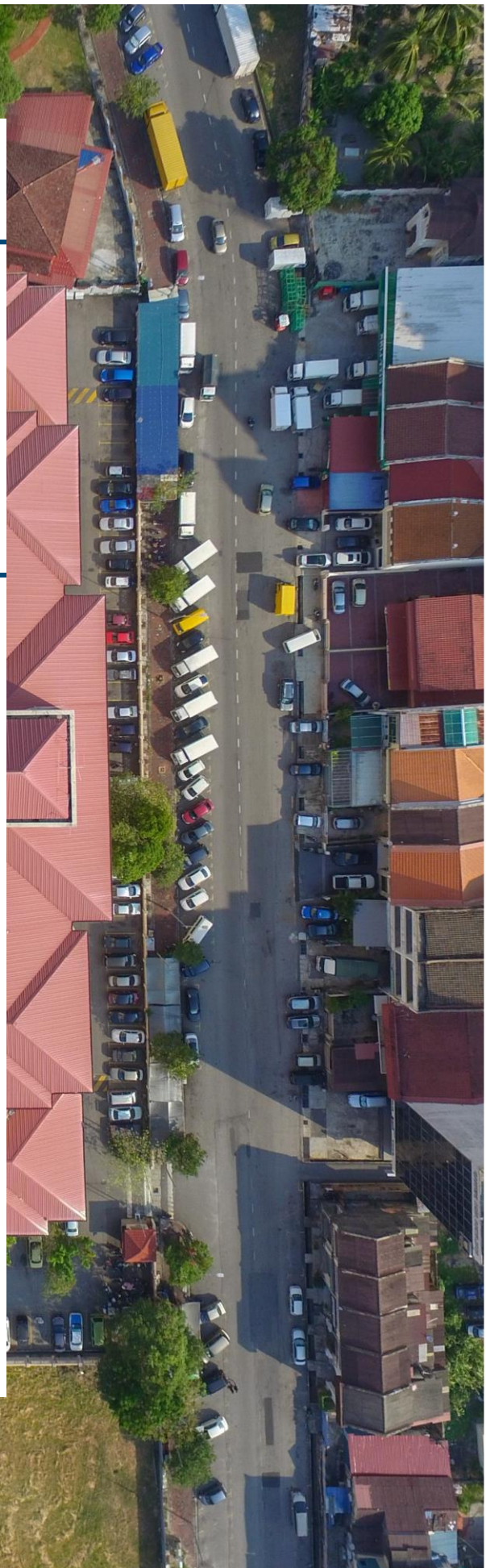
BAB

04

ANALISIS SPATIAL: MEMASTIKAN EKOSISTEM YANG MENYOKONG ISI RUMAH

	103
4.1 Tempat-tempat yang Dikunjungi Penduduk	103
4.1.1 Penggambaran ekosistem spatial penduduk	103
4.1.2 Jarak perjalanan	105
4.2 Penempatan Semula dan Kesannya	110
4.2.1 Pekerjaan: Adakah ketua isi rumah berjaya mengekalkan pekerjaan mereka?	112
4.2.2 Sekolah: Adakah kanak-kanak terpaksa berpindah sekolah?	121
4.3 Kepuasan Lokasi	128
4.3.1 Adakah penduduk PPR berpuas hati dengan lokasi mereka?	128
4.3.2 Menjelaskan kepuasan: Sejauh manakah jarak mempengaruhi kepuasan?	129
4.4 Kesimpulan dan Implikasi Dasar	131

Rencana 4.1: Antara pusat membeli belah
dan taman—ke manakah penduduk PPR
pergi untuk rekreasi? 109



ANALISIS SPATIAL: MEMASTIKAN EKOSISTEM YANG MENYOKONG ISI RUMAH

Rumah bukan sahaja berfungsi sebagai tempat perlindungan bagi isi rumah tetapi juga sebagai satu pemboleh untuk mereka menyertai aktiviti ekonomi dan sosial¹⁴⁵. Objektif perumahan sosial tidak akan tercapai jika rumah tidak terletak dalam jarak yang munasabah ke lokasi yang mempunyai peluang pekerjaan dan kemudahan utama. Seperti yang ditegaskan sebelum ini, dasar perumahan sosial cenderung mengabaikan aspek yang lebih luas ini sehingga menjejaskan kualiti hidup penduduk. Justeru, objektif tambahan laporan ini adalah untuk meneliti keadaan lokasi penduduk PPR.

Berbanding manfaat sosioekonomi yang dilihat dari migrasi luar bandar ke bandar di mana penduduk dapat mengambil bahagian dalam ekonomi bandar, manfaat daripada penempatan semula penduduk dari penempatan tidak formal tidak sejelas. Kurang daripada 10% penduduk PPR dalam kajian kami berasal dari luar bandar. Kecuali PPR Jalan Sungai di Pulau Pinang, lebih separuh penduduk PPR di Kuala Lumpur diarahkan untuk berpindah dari dalam kawasan bandar sendiri, dengan PPR Kerinchi dan PPR Salak Selatan merekodkan jumlah tertinggi, iaitu 82.4% dan 78.7% masing-masing. Beberapa kajian telah menekan kesan negatif penempatan semula secara paksa: contohnya, peluang atau hubungan pekerjaan yang lebih lemah, gangguan kepada persekolahan serta peningkatan kos sara hidup.

Ciri-ciri lokasi merupakan komponen penting dalam kepuasan perumahan dan boleh berfungsi sebagai petunjuk untuk mengesan kesan penempatan semula. Soalan pertama yang dikaji dalam Bahagian 4.1 ialah jarak perjalanan untuk keperluan dan aktiviti harian penduduk PPR. Bahagian 4.2 seterusnya meneliti proses penempatan semula, sama ada ia mengganggu atau menawarkan peluang yang lebih baik kepada penduduk PPR. Bahagian 4.3 melihat tahap kepuasan penduduk PPR dengan lokasi perumahan mereka dan meneliti sama ada ia bergantung kepada jarak perjalanan semasa atau pengalaman perumahan sebelumnya. Akhir sekali, Bahagian 4.4 membuat kesimpulan penemuan kajian dan implikasi dasar.

4.1 Tempat-tempat yang Dikunjungi Penduduk

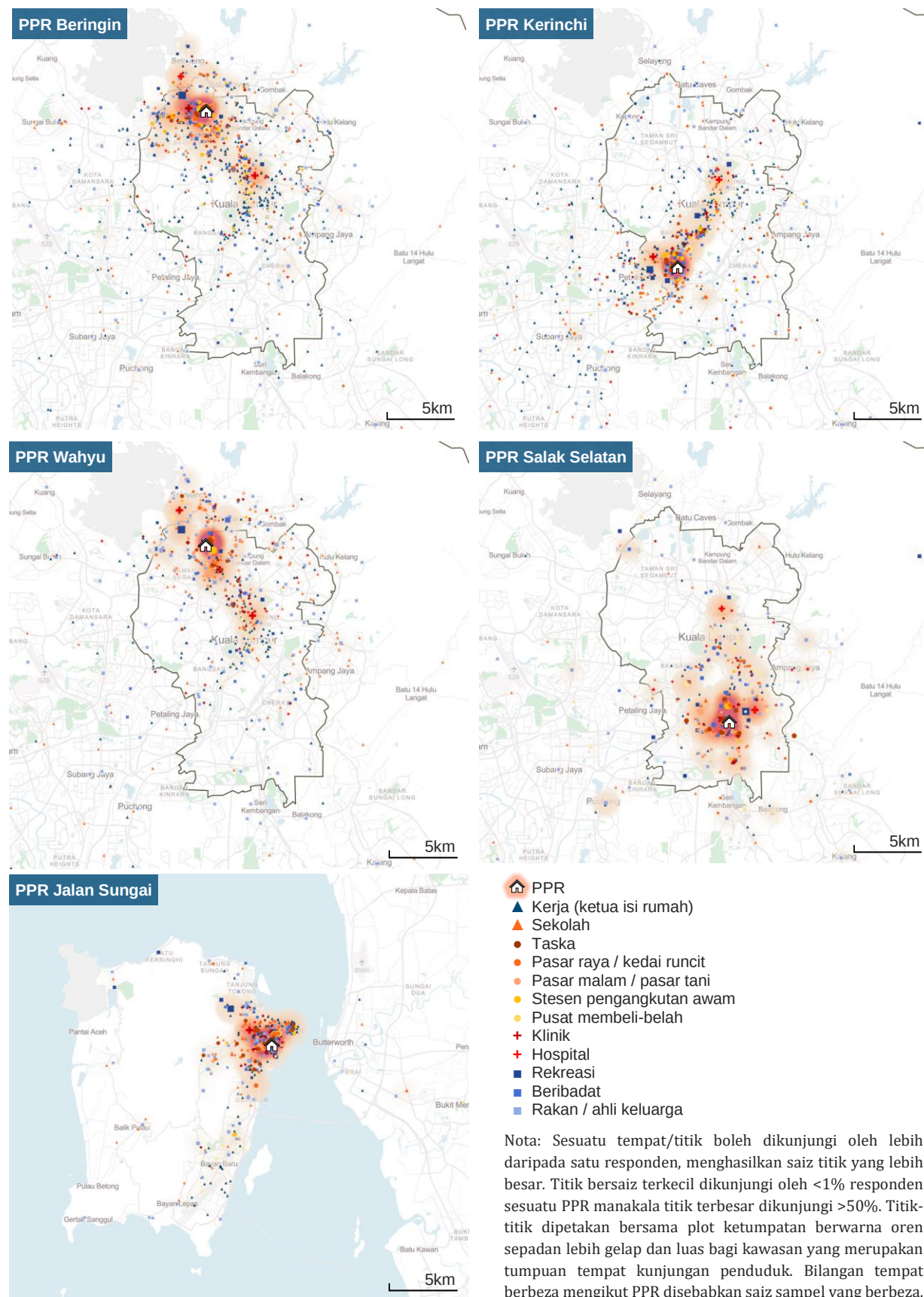
4.1.1. Penggambaran ekosistem spatial penduduk

Untuk memahami ekosistem spatial semasa penduduk PPR, responden ditanya di mana mereka pergi untuk bekerja; menghantar anak mereka ke sekolah atau taska; mendapatkan perkhidmatan kesihatan; membeli barang keperluan harian; dan beriadah atau bersosial. Tempat-tempat ini membentuk ekosistem spatial penduduk PPR dan dipetakan dalam Rajah 4.1, bersama plot ketumpatan yang lebih gelap di kawasan yang dikunjungi oleh ramai penduduk¹⁴⁶. Dapat dilihat bagi setiap PPR, tempat yang dikunjungi tertumpu di kawasan berhampiran PPR. Terdapat juga tumpuan tempat kunjungan di pusat bandar Kuala Lumpur (untuk penduduk PPR di KL) dan George Town untuk penduduk PPR Jalan Sungai di Pulau Pinang.

¹⁴⁵ Suraya Ismail et al. (2019)

¹⁴⁶ Sesuatu tempat boleh dikunjungi oleh lebih daripada satu isi rumah, menunjukkan warna oren yang lebih gelap pada latar belakang dan titik-titik yang lebih besar.

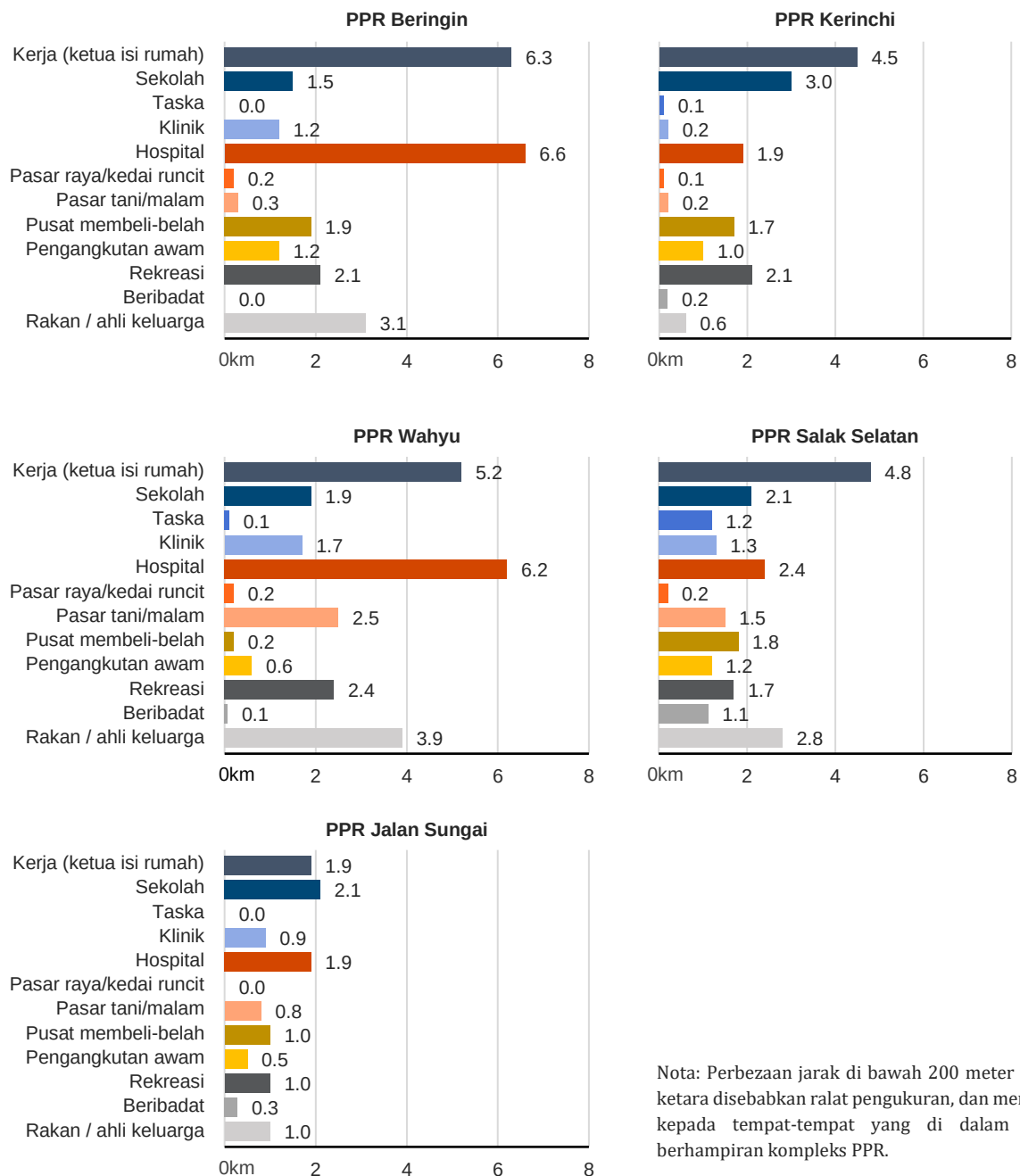
Rajah 4.1: Tempat-tempat utama yang dikunjungi penduduk PPR



4.1.2. Jarak perjalanan

Untuk maklumat lanjut tentang pengalaman setiap penduduk PPR, jarak dari PPR masing-masing ke tempat kerja, sekolah dan kemudahan mereka telah dikira. Hal ini adalah berdasarkan pengiraan jarak garis lurus dan bukannya mengikut rangkaian jalan¹⁴⁷. Jarak median bagi setiap PPR digambarkan dalam Rajah 4.2, manakala Jadual 4.2 memaparkan taburan tempat mengikut jarak untuk memberikan gambaran yang lebih komprehensif.

Rajah 4.2: Jarak median ke tempat-tempat utama, mengikut PPR (km)



¹⁴⁷ Tempat kerja dan sekolah yang dianggap tidak melibatkan perjalanan ulang-alik setiap hari dikecualikan dalam analisis ini (misalnya sekolah berasrama dan tempat kerja luar bandar). Sila rujuk Lampiran F untuk maklumat lanjut.

Jadual 4.1: Peratusan tempat utama yang dikunjungi penduduk PPR, mengikut jarak

	Jarak	Kerja	Sekolah	Taska	Klinik	Hospital	Pasar raya/ kedai runcit	Pasar tani/malam	Pusat membeli-belah	Pengangkutan awam	Rekreasi	Ibadat	Rakan / ahli keluarga
PPR Beringin	<1km	9.0%	34.6	86.6	4.2		79.4	78.0	10.0	49.4	6.9	75.8	32.6
	1 – <5	32.6	49.1	10.4	94.4	37.8	19.7	21.5	80.2	48.8	86.1	17.7	24.6
	5 – <10	30.0	8.5	2.4	1.0	61.1	0.5	0.4	8.3	1.6	5.6	5.5	16.3
	10 – <20	20.7	5.2	0.6	0.4	1.1	0.2	0.1	1.4	0.1	0.5	1.0	16.2
	≥20	7.6	2.7		0.1		0.2				1.0		10.4
PPR Kerinchi	<1km	19.5	33.8	83.2	84.9	0.2	88.8	99.0	5.4	55.2	15.0	89.4	59.6
	1 – <5	31.9	47.4	13.3	12.9	59.1	7.9	0.9	74.4	44.3	70.7	9.5	7.9
	5 – <10	26.7	7.0	3.5	1.8	39.7	2.6		17.2	0.3	12.7	0.6	12.8
	10 – <20	17.1	7.6		0.4	0.8	0.6	0.1	2.8	0.2	1.4	0.6	12.0
	≥20	4.8	4.2			0.2	0.1		0.2		0.2		7.7
PPR Wahyu	<1km	16.2	6.3	70.7	49.8	0.2	95.3	4.8	78.1	98.4	6.1	74.9	19.1
	1 – <5	30.5	68.0	22.4	47.2	49.0	4.7	93.5	12.5	1.6	84.5	20.9	34.0
	5 – <10	31.1	14.5	6.9	2.3	49.7		1.0	9.1		7.4	3.2	18.0
	10 – <20	16.5	6.0		0.7	0.9		0.7	0.4		1.7	1.0	14.9
	≥20	5.7	5.2			0.2					0.3		14.0
PPR Salak Selatan	<1km	13.4	13.3	30.0	44.2		70.9	33.9	27.9	7.9	32.7	48.7	31.8
	1 – <5	38.9	67.2	60.0	54.0	59.6	27.3	65.0	55.8	92.1	56.4	37.8	27.5
	5 – <10	26.8	10.2	10.0	1.5	39.5	1.8	0.6	14.6		5.5	10.1	10.4
	10 – <20	14.6	6.3		0.4	0.9		0.6	1.7		3.6	3.4	17.1
	≥20	6.4	3.1								1.8		13.3
PPR Jalan Sungai	<1km	29.9	14.8	68.2	52.3	0.3	87.0	91.3	44.9	92.3	49.4	85.7	50.4
	1 – <5	48.0	76.5	29.5	47.4	99.7	12.7	8.3	51.1	4.9	43.8	13.5	29.1
	5 – <10	9.0	2.4	2.3	0.3		0.3	0.4	3.3	2.8	4.3	0.8	12.6
	10 – <20	12.2	5.4						0.7		2.5		5.2
	≥20	0.9	0.9										2.6

Min  Max

Nota: 'Kerja' merujuk pada pekerjaan ketua isi rumah. Legenda memaparkan nilai maksimum bagi setiap kategori untuk setiap PPR.

Aktiviti Pekerjaan

Berkenaan tempat kerja, jarak median 2.1km untuk PPR Jalan Sungai di George Town adalah lebih rendah berbanding PPR lain yang terletak di KL dengan julat antara 4.5km hingga 6.3km. Hal ini disebabkan oleh 77.8% ketua isi rumah dari PPR Jalan Sungai bekerja dalam radius 5km, dengan hampir 30% bekerja dalam radius 1km. Berbanding dengan PPR di KL, hanya sekitar 41.6% hingga 52.3% bekerja dalam radius 5km, dan 9% hingga 19.5% dalam radius 1km. Namun begitu, jarak median untuk penduduk PPR di KL masih boleh dikatakan sebagai boleh diterima¹⁴⁸, jikalau menggunakan kenderaan persendirian dan bukan pengangkutan awam.

Sekolah

Jarak median ke sekolah yang dihadiri penduduk PPR di KL adalah jauh lebih rendah berbanding jarak ke tempat kerja, dengan julat antara 1.5km hingga 3.0km. Bagi PPR Jalan Sungai di George Town, jarak median ke sekolah ialah 2.1km, melebihi jarak median ke tempat kerja pada 1.9km, walaupun masih dalam lingkungan jarak median untuk penduduk PPR di KL.

Perihal berkenaan sekolah juga termasuk prasekolah dan institusi pasca menengah. Memandangkan sifat institusi pendidikan ini berbeza berbanding sekolah rendah dan menengah, jarak median untuk setiap jenis institusi ini juga berbeza-beza, dengan pusat prasekolah lebih dekat dengan rumah manakala institusi pasca menengah adalah lebih jauh (Jadual 4.2). Perbandingan yang ketara antara PPR adalah perbezaan jarak median prasekolah kerana jarak median dari PPR Salak Selatan didapati lebih jauh, seperti yang turut berlaku untuk pusat jagaan kanak-kanak. Hal ini kerana PPR yang lain mempunyai taska dan juga prasekolah (tadika/tabika) untuk kanak-kanak manakala PPR Salak Selatan tidak mempunyai kedua-duanya.

Jadual 4.2: Jarak median ke sekolah penduduk PPR mengikut jenis (km)

	PPR Beringin	PPR Kerinchi	PPR Wahyu	PPR Salak Selatan	PPR Jalan Sungai
Prasekolah	0.0km	0.0	0.1	1.4	0.5
Rendah & menengah	1.3	2.9	1.8	2.1	2.0
Pasca menengah	10.7	12.9	11.1	14.1	6.2

Min  Max

¹⁴⁸ Masa perjalanan antara rumah dan kerja yang dikatakan sebagai boleh diterima (*tolerable commute time*) adalah berbeza mengikut setiap individu dan masyarakat, dan piawaian rasmi masih belum ditentukan untuk Malaysia. Sebagai contoh, kajian berdasarkan penumpang di negara Cina mencadangkan bahawa masa perjalanan yang boleh diterima adalah selama 45 minit (Huang et al. (2018)). Tempoh masa 45 minit ini didapati sebagai titik perubahan: bagi perjalanan yang melebihi masa ini, mereka akan cenderung untuk memendekkan perjalanan mereka dengan memilih untuk berpindah rumah, manakala mereka yang mempunyai perjalanan bawah 45 minit bersedia untuk memanggangkan masa perjalanan mereka jika diberi peluang pekerjaan atau perumahan yang lebih baik.

Aktiviti keperluan harian dan perkhidmatan utama

Kebanyakan tempat untuk keperluan harian yang dikunjungi penduduk PPR berada dalam jarak median 400 meter (piawaian sejagat untuk 'berjalan kaki'¹⁴⁹). Ini termasuk kedai runcit¹⁵⁰, pasar malam/tani, pusat jagaan kanak-kanak dan tempat beribadat¹⁵¹. Satu pengecualian adalah di PPR Salak Selatan, kerana kemudahan utama yang dikunjungi selain kedai runcit lain mempunyai jarak median melebihi 1km.

Dalam pengecualian lain, kemudahan yang terdapat di dalam kompleks PPR tidak digunakan secara meluas kerana kemudahan yang serupa terletak berdekatan kawasan PPR. Contohnya, tempat beribadat wujud di dalam kompleks PPR Salak Selatan tetapi lebih daripada separuh responden memilih untuk mengunjungi tempat ibadat di luar kompleks PPR. Begitu juga dengan pasar malam, di mana walaupun terdapat pasar bersebelahan dengan PPR Salak Selatan, tetapi lebih daripada dua pertiga penduduk memilih untuk mengunjungi pasar yang lebih jauh. PPR Wahyu mempunyai jarak median ke pasar malam yang agak jauh iaitu 2.5km, walaupun terdapat pasar malam berdekatan di Taman Wahyu sendiri yang hanya dikunjungi oleh sebahagian kecil penduduk.

Bagi klinik yang dikunjungi, jarak median adalah antara 0.9km hingga 1.7km kecuali PPR Kerinchi yang jauh lebih rendah iaitu 0.2km. Bagi PPR Kerinchi, jarak yang rendah menggambarkan kebanyakan responden memilih untuk pergi ke klinik yang terdapat di dalam kompleks tersebut. Bagi PPR Beringin dan PPR Wahyu, walaupun klinik berada di dalam kompleks PPR, jarak median yang tinggi adalah disebabkan sebahagian besar responden memilih untuk pergi ke klinik di luar kompleks. Sementara itu, bagi PPR Salak Selatan dan PPR Jalan Sungai yang tidak mempunyai klinik di dalam kompleks mereka, terdapat pilihan dalam radius 1km yang kerap dikunjungi oleh hampir separuh responden.

Pengangkutan awam

Bagi stesen pengangkutan awam yang digunakan oleh penduduk PPR, jarak median ialah 0.6km dan 0.5km masing-masing bagi PPR Wahyu dan PPR Salak Selatan. Namun, jarak median untuk tiga lagi PPR adalah antara 1km hingga 1.2km, dan ini boleh dikatakan terlalu jauh untuk berjalan kaki. Hal ini menimbulkan masalah *first-and-last mile* yang menggalakkan penduduk untuk tidak menggunakan pengangkutan awam. Lebih daripada separuh daripada responden di semua PPR menyatakan mereka tidak menggunakan pengangkutan awam atau sekurang-kurangnya sekali seminggu dan kadar pemilikan kenderaan persendirian adalah tinggi. Namun, penggunaan pengangkutan awam bagi penduduk PPR Jalan Sungai adalah lebih tinggi di mana separuh daripada responden menggunakan pengangkutan awam sekurang-kurangnya sekali seminggu.

¹⁴⁹ Walaupun ambang ini berasal dari konteks barat dan telah dipertikaikan (lihat Diyanah Inani Azmi et al. (2012)), ia telah diterima pakai di Malaysia untuk perancangan pengangkutan awam (contohnya Pelan Induk Pengangkutan Awam Darat Negara).

¹⁵⁰ Kedai di dalam kompleks PPR dilaporkan sebagai tempat yang sering dikunjungi oleh penduduk PPR untuk kategori "pasar raya / kedai runcit", dan bukannya pasar raya yang kebanyakannya lebih jauh dari PPR.

¹⁵¹ Kajian ini tidak mengumpul data kekerapan ke pusat jagaan kanak-kanak dengan andaian bahawa perjalanan tersebut berlaku pada setiap hari bekerja atau secara berkala, sama seperti pekerjaan dan sekolah.

Aktiviti Rekreasi dan Sosial

Tempat rekreasi dan sosial yang dikunjungi penduduk PPR kebanyakannya lebih jauh daripada tempat keperluan harian seperti kedai runcit dan taska tetapi masih lebih dekat daripada tempat kerja. Bagi tempat rekreasi, jarak median bagi penduduk PPR Beringin, PPR Kerinchi dan PPR Wahyu adalah antara 2.1km hingga 2.4km. Sementara itu, bagi penduduk PPR Salak Selatan, jarak mediannya lebih dekat pada 1.7km; peratusan tempat rekreasi dikunjungi oleh penduduk PPR Salak Selatan yang dalam jarak 1km sekurang-kurangnya dua kali ganda berbanding tiga PPR yang lain di KL, iaitu 32.7% berbanding 6.1% hingga 15% untuk ketiga-tiga PPR tersebut. Bagi penduduk PPR Jalan Sungai, jarak median adalah lebih dekat pada 1km, dengan 50.4% tempat rekreasi yang dikunjungi berada dalam jarak 1km.

Bagi rumah saudara-mara dan rakan-rakan yang biasa dikunjungi, jarak median untuk penduduk PPR Kerinchi dan PPR Jalan Sungai adalah terendah, masing-masingnya pada 0.6km dan 1km. Bagi PPR Wahyu, jarak mediannya lebih tinggi iaitu 2.4km, manakala jarak median juga agak tinggi untuk penduduk PPR Beringin dan PPR Salak Selatan, masing-masingnya pada 3.1km dan 2.8km.

Rencana 4.1: Antara pusat membeli belah dan taman—ke manakah penduduk PPR pergi untuk rekreasi?

Aktiviti rekreasi dan riadah berkait rapat dengan kualiti hidup¹⁵². Kawasan awam dan lapang (seperti taman) memainkan peranan penting. Sebagai contoh, beberapa kajian telah menekankan bahawa akses ke taman membolehkan orang ramai bersenam sambil meningkatkan hubungan dengan persekitaran semula jadi yang juga positif untuk kesihatan fizikal dan psikologi¹⁵³. Terdapat juga faedah sosial yang timbul daripada peluang aktiviti kemasyarakatan yang membina hubungan sosial dan semangat kemasyarakatan dengan bukti pengurangan jenayah¹⁵⁴. Walau bagaimanapun, trend umum di Malaysia menunjukkan bahawa semakin lebih banyak ruang bandar digunakan untuk pembinaan pusat membeli-belah¹⁵⁵.

Bagi penduduk PPR Beringin, hampir 90% melaporkan bahawa mereka pergi ke taman manakala hanya 0.3% melaporkan pergi ke pusat membeli-belah. Begitu juga untuk PPR Kerinchi dengan lebih 83% pergi ke taman manakala hanya 0.2% pergi ke pusat membeli-belah. Bagi PPR Wahyu, lebih daripada 92% pergi ke taman dan tiada yang melaporkan memilih untuk pergi ke pusat membeli-belah. Bagi PPR Salak Selatan, peratusan mereka yang melaporkan ke taman adalah lebih rendah iaitu kira-kira 60%, manakala di bawah 2% pergi ke pusat membeli-belah. Akhir sekali, bagi PPR Jalan Sungai, peratusan yang lebih kecil melaporkan pergi ke taman sekitar 43%, manakala kira-kira 0.6% pergi ke pusat membeli-belah.

Walaupun bagaimanapun, kebanyakan taman-taman yang dikunjungi penduduk PPR tidak berada dalam jarak yang dekat (untuk berjalan kaki). Sebagai contoh, hampir 80% penduduk PPR Beringin mengunjungi Taman Layang-Layang Metropolitan Kepong, kira-kira 2km dari PPR Beringin. Taman-taman lain yang dikunjungi oleh kebanyakan responden dari PPR lain mempunyai jarak yang sebanding, kecuali taman-taman dari PPR Jalan Sungai kerana jarak taman

¹⁵² Neulinger (1982), Shaw (1985), Mansfield et al. (2020)

¹⁵³ Sherer (2003)

¹⁵⁴ Sherer (2003)

¹⁵⁵ Penawaran kompleks perniagaan yang termasuk pusat membeli-belah dan pasar raya besar telah meningkat secara konsisten, dari jumlah ruang sebanyak 15.5 juta m² pada 2017 kepada 17.3 juta m² pada 2021. Sumber: NAPIC (Pelbagai tahun)

yang paling banyak dikunjungi penduduk di sana kira-kira 4km. Oleh itu, lawatan ke taman memerlukan pengangkutan, yang mengakibatkan kos tambahan untuk isi rumah yang kurang berkemampuan.

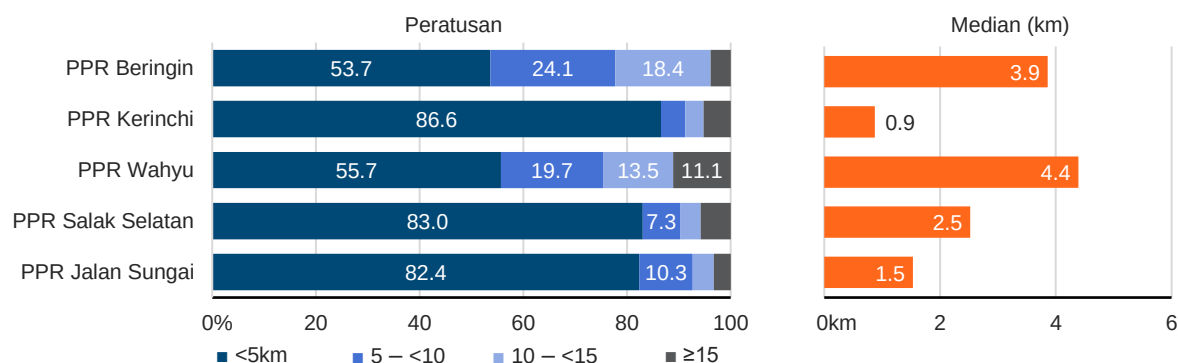
Sebilangan kecil penduduk memilih untuk menghabiskan masa beriadah mereka di dalam kompleks PPR mereka di ruang guna sama yang disediakan. Peratusan responden ini berbeza-beza di seluruh PPR. Bagi PPR Beringin dan PPR Wahyu, hanya 6.9% dan 4.4%, masing-masing memilih untuk menghabiskan masa mereka di dalam kompleks PPR mereka, walaupun terdapat dua taman permainan dan ruang untuk bersukan. Peratusan responden yang lebih tinggi daripada PPR Kerinchi memilih untuk menghabiskan masa beriadah mereka di dalam kompleks PPR, walaupun ia berkongsi tahap kawasan sukan dan rekreasi yang lebih kurang sama seperti PPR Beringin dan PPR Wahyu. Bagi mereka dari PPR Salak Selatan yang memiliki satu-satunya ruang rekreasi yakni taman permainan, 25.6% memilih untuk menghabiskan masa rekreasi mereka di dalam kompleks PPR.

4.2 Penempatan Semula dan Kesannya

Pengalaman penempatan semula adalah penting untuk diambil kira, kerana ia mungkin mengubah dinamik ekosistem spatial dan sosial. Kajian terdahulu mencadangkan bahawa perkara ini cenderung mengganggu kualiti hidup dan kebajikan penduduk¹⁵⁶.

Bagi penduduk PPR, kebanyakan berasal dari kawasan umum yang sama atau berhampiran (Rajah 4.3). Bagi mereka di PPR Kerinchi, PPR Salak Selatan dan PPR Jalan Sungai, lebih daripada 80% berasal dalam 5km dari PPR yang didiami sekarang. Jarak median dari rumah sebelum mereka antara 0.9km hingga 2.5km. Bagi penduduk PPR Beringin dan PPR Wahyu, hanya sekitar separuh mempunyai pengalaman yang sama, dengan jarak median yang lebih jauh jarak 3.9km dan 4.4km.

Rajah 4.3: Peratusan isi rumah mengikut jarak dari rumah sebelum berpindah ke PPR dan jarak median

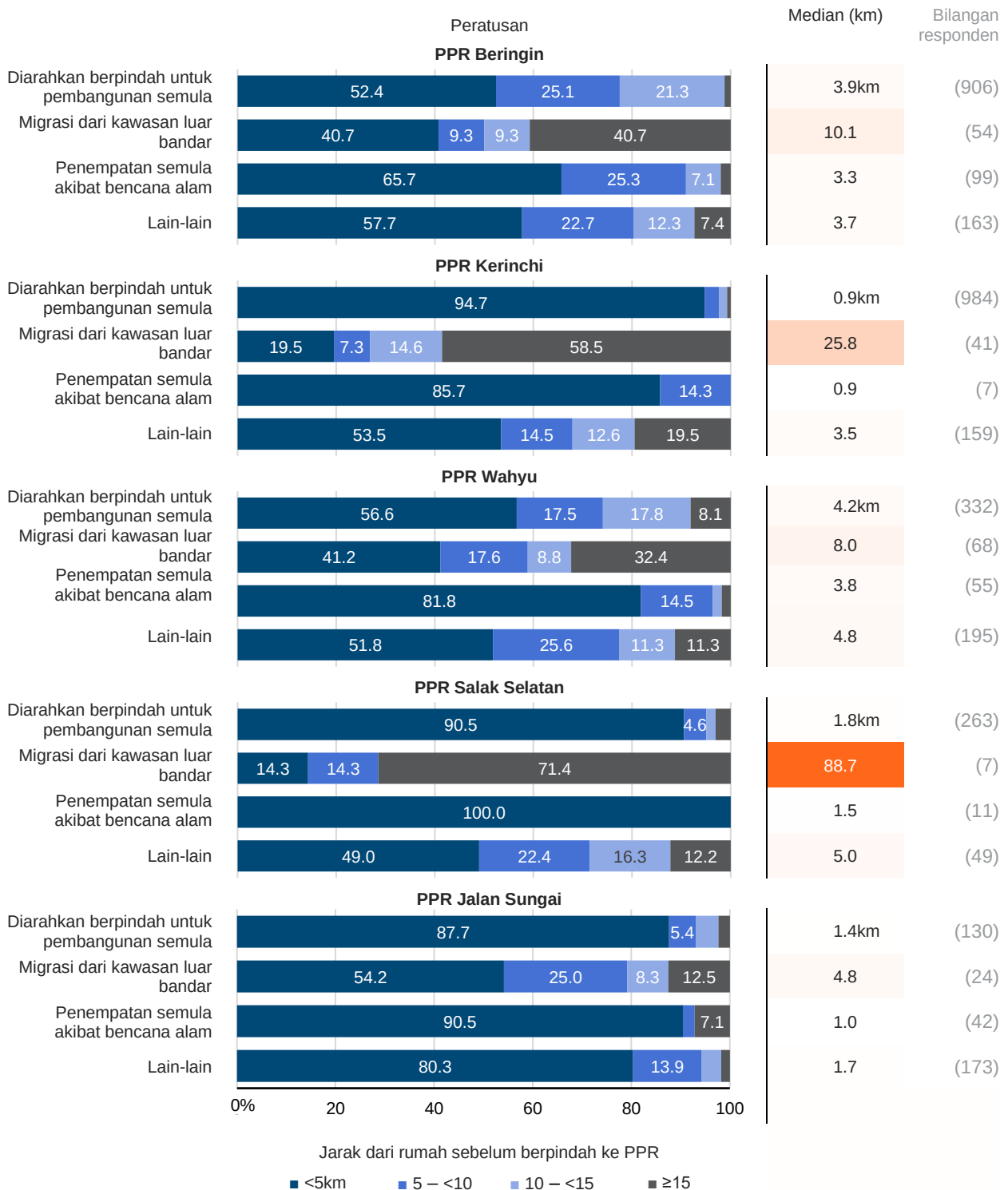


Walaupun kebanyakan penduduk PPR dalam kajian kami diarahkan untuk berpindah (terutamanya di KL seperti yang dinyatakan dalam Rajah 2.11), hanya sebahagian kecil berasal lebih jauh daripada 15km (Rajah 4.4). Sama juga untuk mereka yang berpindah akibat bencana alam. Mereka yang berpindah lebih jauh daripada 15km biasanya atas sebab yang bersifat lebih mengikut pilihan.

¹⁵⁶ Chen dan Shin (2019)

Namun, adakah ini bermakna proses penempatan semula ke PPR adalah lancar dan tidak mengganggu ekosistem mereka? Soalan ini diteliti lebih lanjut dalam bahagian kecil seterusnya, khususnya dalam hal pekerjaan dan persekolahan.

Rajah 4.4: Peratusan isi rumah mengikut jarak dari rumah sebelum berpindah ke PPR dan jarak median, mengikut sebab berpindah ke PPR

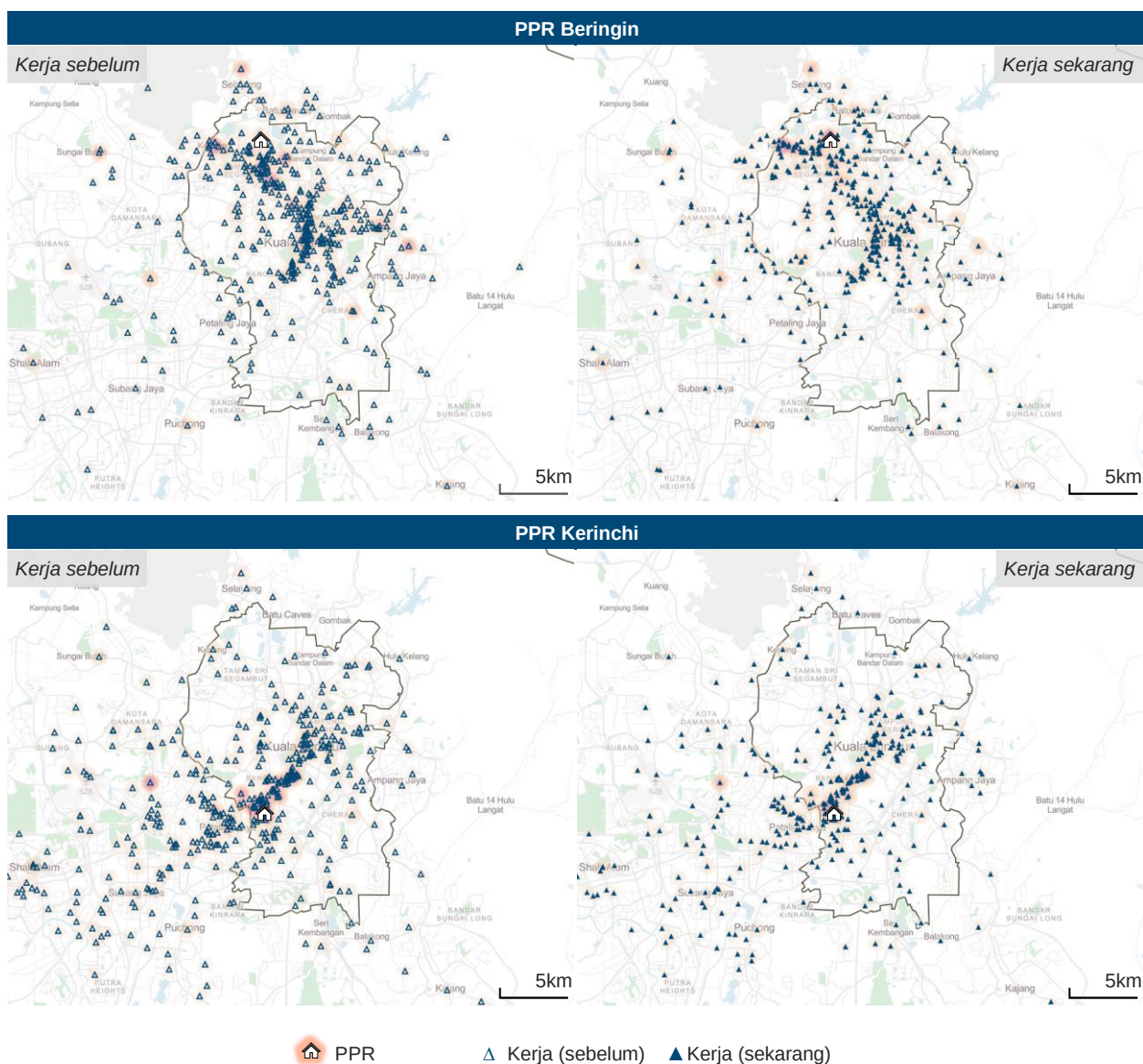


4.2.1. Pekerjaan: Adakah ketua isi rumah berjaya mengekalkan pekerjaan mereka?

Responden dalam kajian ini ditanya tentang tempat kerja semasa ketua isi rumah dan sebelum berpindah ke PPR. Perbandingan ini memaklumkan bagaimana penduduk PPR dikesan oleh penempatan semula.

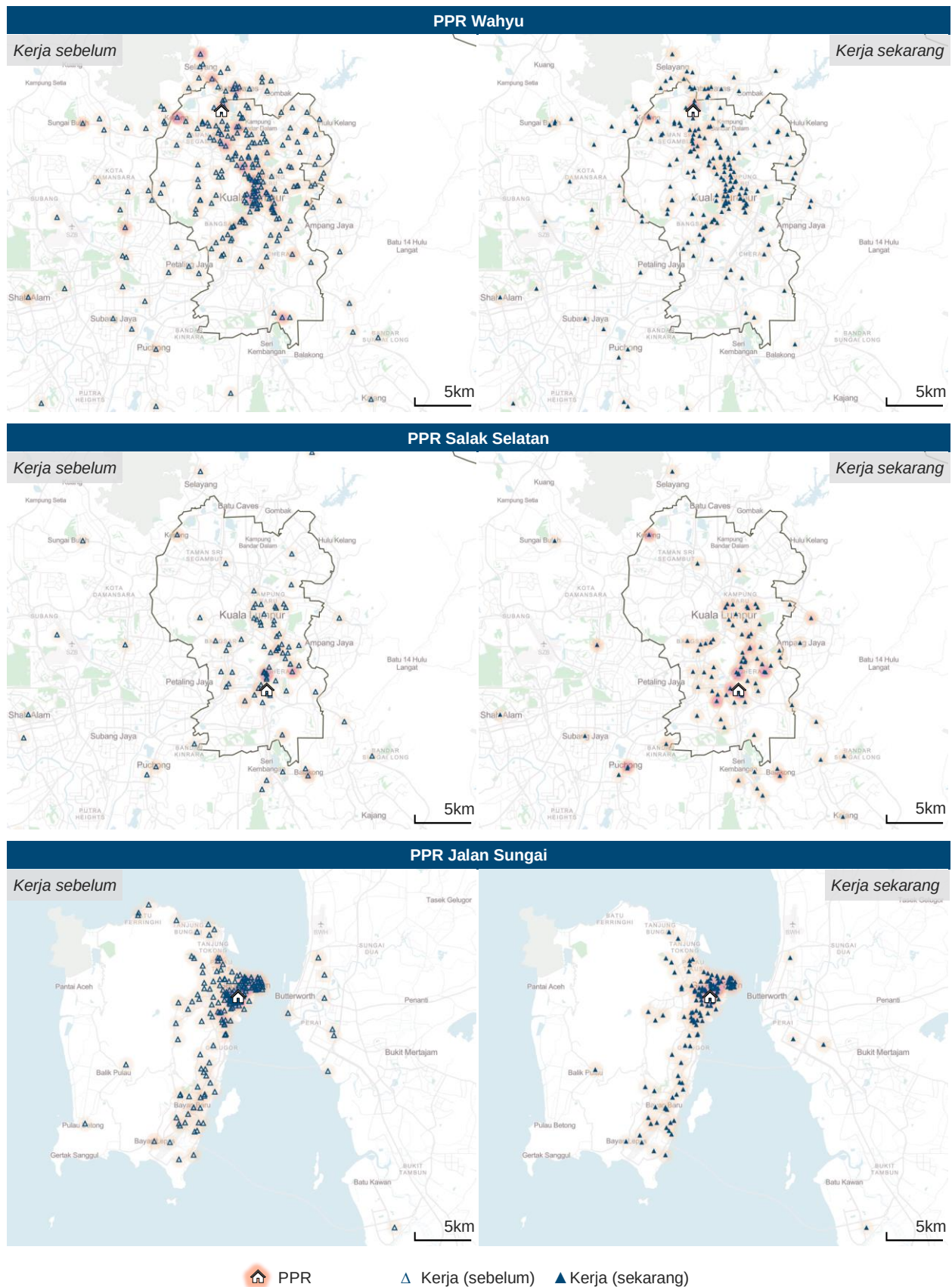
Rajah 4.5 memetakan kedua-dua lokasi ini. Secara visual, dapat dilihat bahawa taburan tempat kerja telah menjadi lebih tertumpu di sekitar PPR masing-masing. Walau bagaimanapun, PPR Salak Selatan adalah satu pengecualian.

Rajah 4.5: Lokasi kerja sebelum berpindah ke PPR dan lokasi kerja semasa



BAB 4

ANALISIS SPATIAL: MEMASTIKAN EKOSISTEM YANG MENYOKONG ISI RUMAH

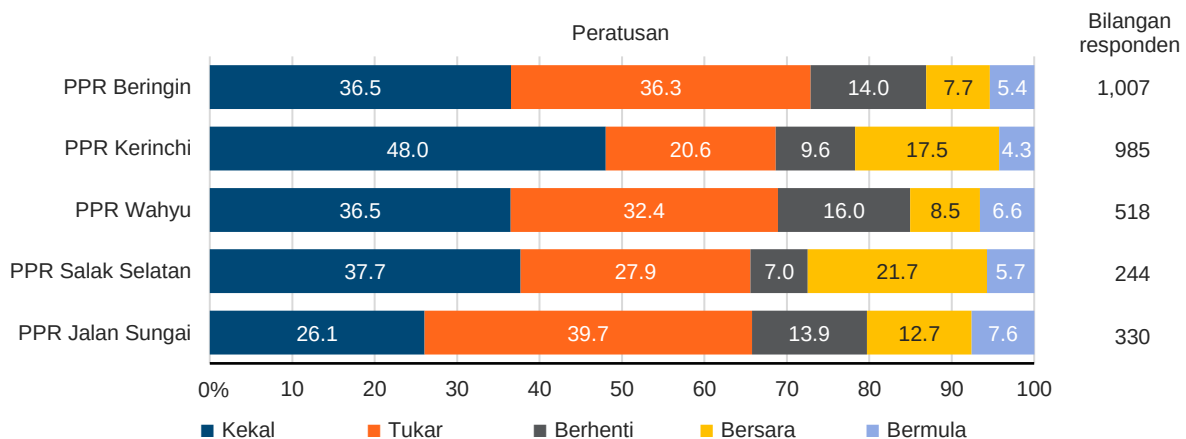


Nota: Bilangan tempat yang ditunjukkan berbeza-beza mengikut PPR memandangkan saiz sampel yang tidak sama. Rajah ini mengecualikan mereka yang tidak melaporkan lokasi kerja dengan lebih terperinci.

Berbanding pemetaan lokasi kerja sebelum dan semasa, pengiraan menunjukkan sebahagian besar ketua isi rumah dari setiap PPR telah menukar tempat kerja mereka sejak berpindah ke PPR (Rajah 4.6). PPR Jalan Sungai melaporkan peratusan tertinggi pada 39.7%, jauh lebih tinggi daripada mereka yang masih kerja di tempat asal. Sebaliknya, di PPR lain, lebih ramai ketua isi rumah masih di tempat kerja sebelumnya, walaupun perbezaannya hanya sedikit di PPR Beringin.

Terdapat juga peratusan ketua isi rumah yang bersara di semua PPR antara 7.7% hingga 21.7%, dengan peratusan tertinggi antara penduduk PPR Salak Selatan. Bagi mereka yang berhenti bekerja dan melaporkan diri mereka sebagai tidak bekerja, menganggur atau suri rumah, PPR Wahyu mencatatkan peratusan tertinggi iaitu 16%, manakala PPR Salak Selatan merekodkan peratusan terendah iaitu 7%. Meskipun peratusan ini agak besar, sebahagian besar daripada mereka terdiri daripada ketua isi rumah dalam umur persaraan yang menyatakan status mereka sebagai "tidak bekerja" dan bukannya "bersara". Mereka yang bekerja sebelum berpindah ke PPR tetapi melaporkan status terkini mereka sebagai "menganggur" (iaitu aktif mencari pekerjaan), hanya membentuk kurang daripada 1% ketua isi rumah bagi setiap PPR. Terdapat juga peratusan kecil ketua isi rumah yang telah mula bekerja sejak berpindah ke PPR.

Rajah 4.6: Peratusan ketua isi rumah mengikut keputusan untuk bertukar kerja sejak berpindah ke PPR



Nota: Rajah ini mengecualikan mereka yang tidak melaporkan lokasi kerja dengan lebih terperinci.

Berkenaan bilangan perubahan pekerjaan yang ketara dalam kalangan ketua isi rumah PPR, didapati bahawa peningkatan pendapatan isi rumah lebih ketara antara mereka yang telah menukar pekerjaan. Namun, penurunan pendapatan yang ketara juga dapat dilihat antara kalangan mereka yang telah menukar pekerjaan. Tambahan pula, insiden perubahan pekerjaan lebih ketara dalam kalangan isi rumah dengan pendapatan semasa yang lebih rendah. Penemuan ini mungkin tidak berkait rapat dengan proses pemindahan ke PPR, tetapi kebolehan ramai ketua isi rumah PPR untuk masih bekerja mungkin mencerminkan lokasi PPR yang baik. Namun begitu, insiden perubahan pekerjaan dikaji secara lebih terperinci di antara kategori isi rumah yang berbeza untuk lebih memahami kesan penempatan semula ke PPR.

Menjelaskan pertukaran pekerjaan: tempoh menghuni di PPR

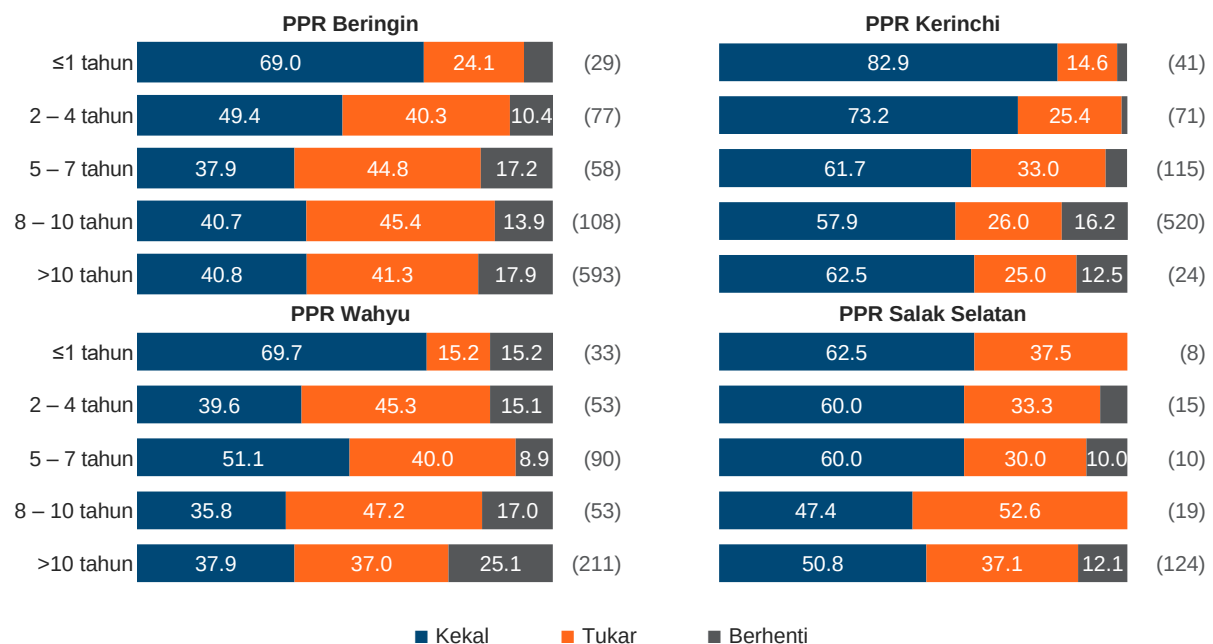
Satu objektif kajian ini adalah untuk mengkaji kesan penempatan semula selepas satu tempoh masa yang mencukupi kerana kebanyakan kawasan penempatan baru mempunyai tempoh penyesuaian matang sebagai kawasan yang berkembang maju. Walau bagaimanapun, memandangkan kebanyakan penduduk PPR dalam kajian ini telah berpindah dari dalam ekosistem asal mereka, kebanyakan mereka masih boleh bekerja di tempat asal mereka atau mencari pekerjaan baru.

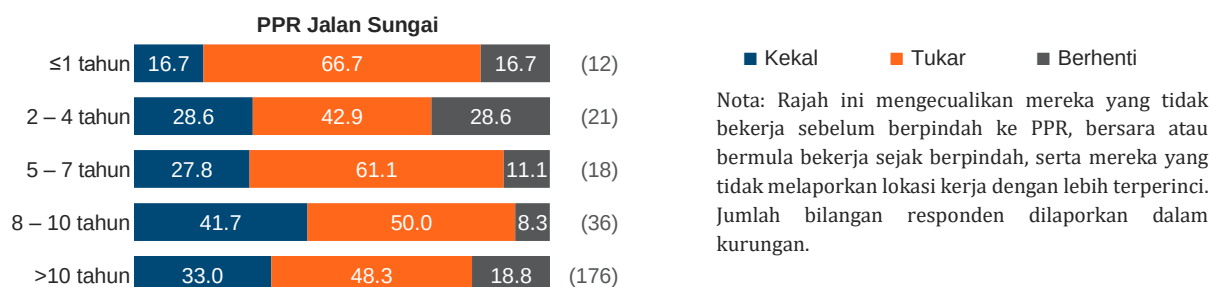
Kebanyakan responden telah lama bermastautin di PPR (rujuk Rajah 2.9 di Bab 2), sekurang-kurangnya lima tahun bagi majoriti penduduk PPR Kerinchi dan sekurang-kurangnya 10 tahun penduduk PPR yang lain. Oleh itu, peratusan yang ketara daripada ketua isi rumah yang menukar pekerjaan mereka menunjukkan bahawa kebanyakan mereka telah bermaju dalam kerjaya mereka setelah lama berpindah ke PPR.

Pengiraan bilangan pertukaran atau pemberhentian pekerjaan secara amnya lebih ketara dalam kalangan ketua isi rumah yang telah lama bermastautin di PPR (Rajan 4.7). Bagi PPR Beringin, PPR Kerinchi dan PPR Wahyu, ketua isi rumah yang baru menetap di PPR dalam setahun yang lalu, mereka lebih cenderung untuk masih bekerja di tempat yang sama. Ini menunjukkan bahawa proses berpindah ke PPR tidak mempunyai kesan yang signifikan terhadap pekerjaan bagi kebanyakan ketua isi rumah di PPR ini.

Namun, di PPR Jalan Sungai di mana terdapat lebih ramai ketua isi rumah yang bertukar pekerjaan berbanding mereka yang tidak menukar, isi rumah yang bermastautin di bawah setahun mempunyai insiden pertukaran pekerjaan yang paling ketara, iaitu 66.7%. Walau bagaimanapun, peratusan mereka yang menukar pekerjaan di antara mereka yang bermastautin lebih lama juga agak besar, iaitu 42.9% hingga 61%.

Rajah 4.7: Ketua isi rumah mengikut keputusan untuk bertukar kerja, mengikut tahun di PPR

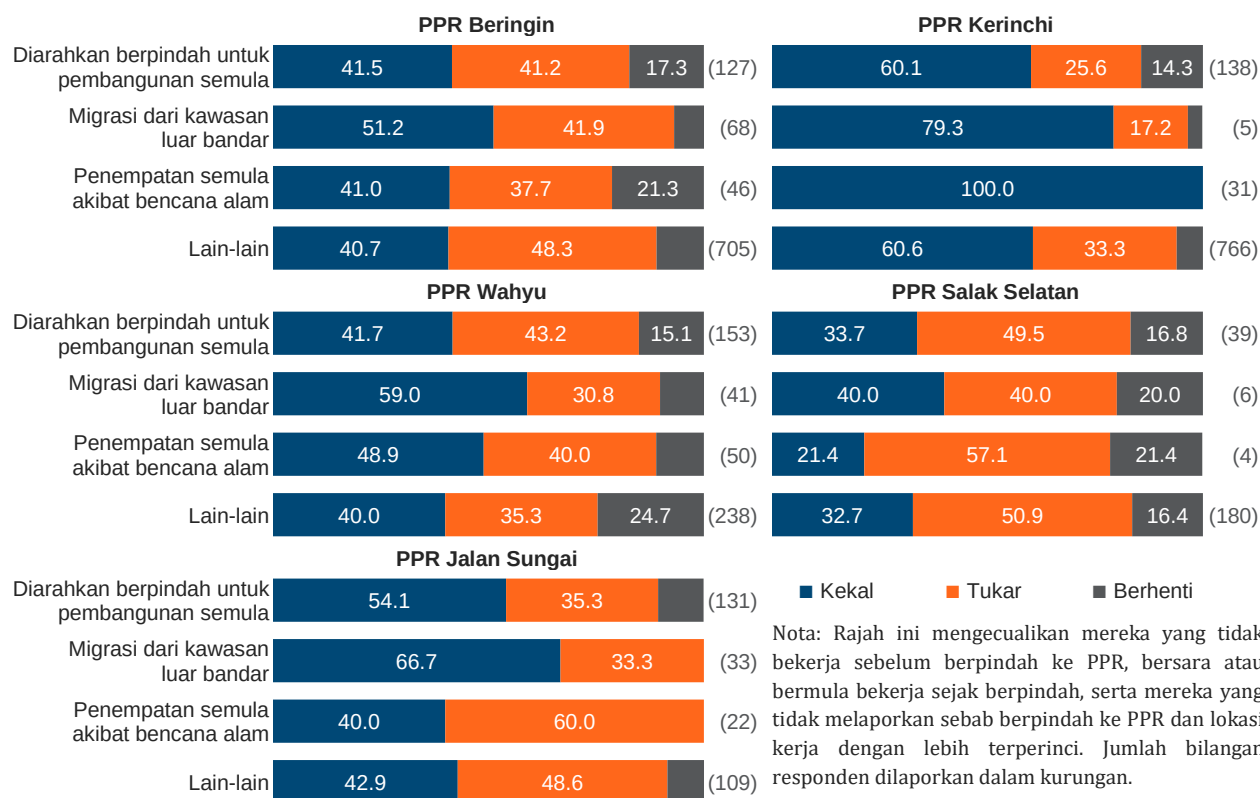




Menjelaskan pertukaran pekerjaan: sebab berpindah ke PPR

Perbandingan pertukaran pekerjaan antara isi rumah juga dibuat dengan sebab-sebab berpindah ke PPR. Ia menunjukkan bahawa mereka yang diarahkan berpindah untuk pembangunan semula atau dipindahkan kerana bencana alam tidak semestinya menunjukkan kecenderungan terbesar untuk menukar pekerjaan (Rajah 4.8). Ini berkemungkinan kerana sangat sedikit yang berpindah dari jauh, termasuk mereka yang diarahkan berpindah, seperti yang diterangkan sebelum ini dalam Rajah 4.4.

Rajah 4.8: Ketua isi rumah mengikut keputusan untuk bertukar kerja, mengikut sebab berpindah ke PPR

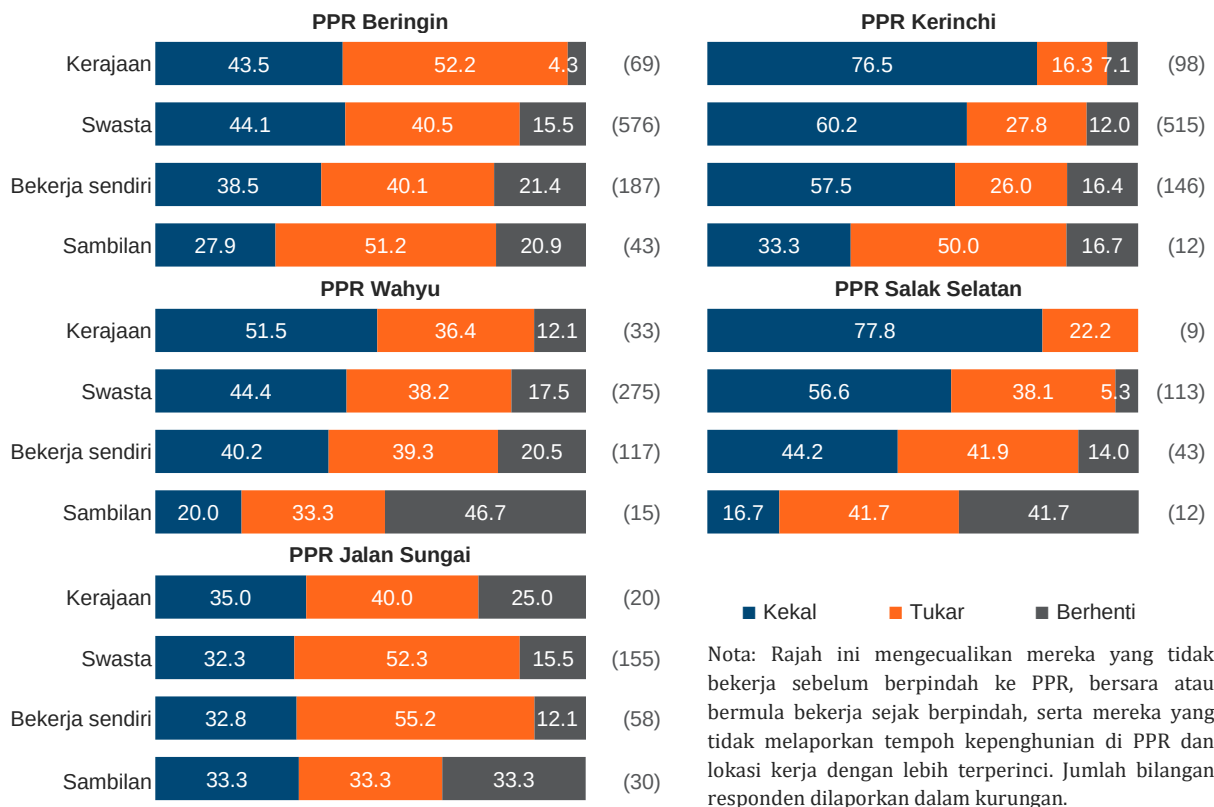


Menjelaskan pertukaran pekerjaan: sektor pekerjaan sebelumnya

Kebanyakan ketua isi rumah yang bertukar kerja sejak berpindah ke PPR bekerja di sektor swasta sebelum berpindah ke PPR. Namun, ini semata-mata kerana kebanyakan ketua isi rumah bekerja di sektor tersebut (rujuk kepada Rajah 2.21), dan bukan semestinya kerana pekerja sektor swasta mempunyai kecenderungan yang lebih besar untuk menukar pekerjaan. Rajah 4.9 menunjukkan bahawa, dalam kalangan mereka yang bekerja di swasta, terdapat lebih ramai yang tidak menukar pekerjaan sejak berpindah ke PPR. Satu pengecualian ialah PPR Jalan Sungai.

Perbandingan antara sektor pekerjaan mendapati ketua isi rumah yang bekerja sendiri atau sambilan sebelum berpindah ke PPR mempunyai kecenderungan paling rendah untuk kekal bekerja di tempat yang sama. Berbanding sektor lain, lebih ramai yang bekerja sendiri atau sambilan telah berhenti kerja. Ini tidak mengejutkan memandangkan sektor kerja ini secara umumnya kurang menentu atau stabil¹⁵⁷. Walau bagaimanapun, peratusan yang menukar pekerjaan agak setara dengan mereka yang bekerja di sektor yang lain.

Rajah 4.9: Ketua isi rumah mengikut keputusan untuk bertukar kerja, mengikut sektor kerja sebelum berpindah ke PPR



Bagaimanakah penempatan semula ke PPR telah mengubah jarak ke tempat kerja?

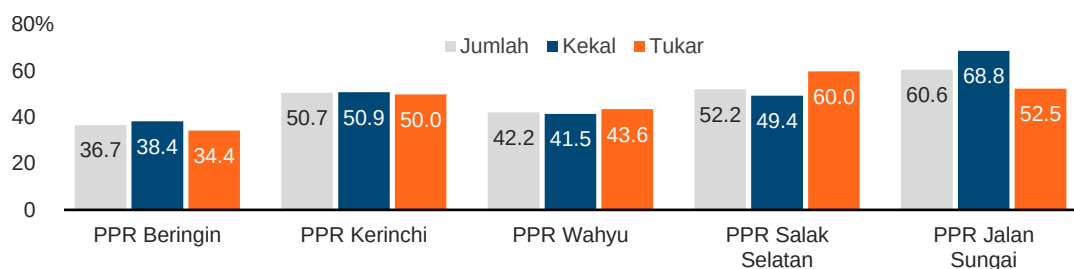
Beberapa responden menyatakan bahawa mereka berpindah ke PPR atas faktor pekerjaan, sama ada untuk akses peluang pekerjaan baru atau untuk tinggal lebih dekat dengan tempat kerja mereka. Namun, ini mungkin tidak terpakai untuk sebahagian besar penduduk PPR yang berpindah atas sebab lain, terutamanya mereka yang diarahkan untuk berpindah. Bagi mereka yang masih bekerja di tempat yang sama sebelum dan sejak berpindah ke PPR, jarak perjalanan ulang-alik ke kerja mungkin telah bertambah setelah berpindah ke PPR. Manakala bagi mereka yang bertukar kerja, mereka mungkin telah memendekkan perjalanan ke kerja atau berjaya mendapat pekerjaan yang lebih baik.

¹⁵⁷ KRI (2021)

Menurut Rajah 4.10, peratusan ketua isi rumah yang kini bekerja lebih dekat dengan rumah mereka (berbanding sebelum berpindah ke PPR) tidaklah begitu ketara; 50.7% dari Kerinchi, 52.2% dari Salak Selatan, dan 60.6% dari Jalan Sungai. Dalam dua lagi PPR, Beringin dan Wahyu, kurang daripada separuh kini bekerja lebih dekat dari rumah berbanding sebelum berpindah ke PPR.

Membandingkan antara mereka yang masih kerja di tempat yang sama seperti sebelum berpindah ke PPR, dan mereka yang bertukar, tiada perbezaan yang signifikan secara statistik bagi penduduk PPR Beringin, Kerinchi dan Wahyu. Ini bermakna bahawa kebarangkalian untuk jarak bertambah jauh (sejak berpindah ke PPR) bagi mereka yang tidak menukar pekerjaan tidak semestinya lebih besar berbanding mereka yang menukar. Untuk PPR Salak Selatan, kecenderungan untuk memendekkan perjalanan bagi penukar kerja berbanding bukan penukar adalah lebih ketara, iaitu 60% berbanding 49.4%. Walau bagaimanapun, perbezaan ini juga tidak signifikan secara statistik. Pengecualian hanya adalah untuk PPR Jalan Sungai—mereka yang mengekalkan pekerjaan yang sama mempunyai kecenderungan yang lebih tinggi untuk bekerja lebih dekat dari rumah, berbanding mereka yang menukar, pada perbezaan yang ketara secara statistik.

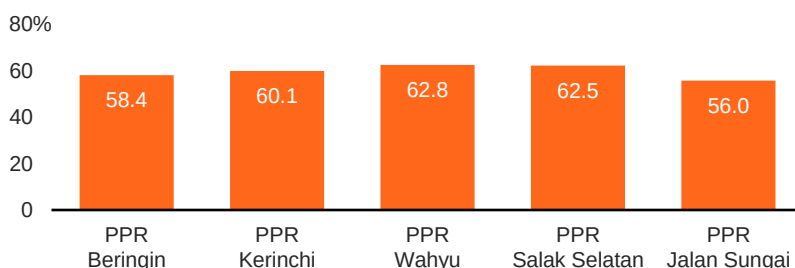
Rajah 4.10: Ketua isi rumah yang mana jarak 'PPR ke kerja semasa' lebih pendek daripada jarak 'rumah lama ke kerja sebelum berpindah ke PPR', mengikut keputusan untuk bertukar kerja



Nota: Rajah ini mengecualikan mereka yang tidak bekerja sebelum berpindah ke PPR, bersara atau bermula bekerja sejak berpindah, serta mereka yang tidak melaporkan lokasi kerja dengan lebih terperinci.

Untuk memahami secara lebih mendalam kesan penempatan semula, kami membuat simulasi jarak perjalanan jika semua ketua isi rumah tidak menukar pekerjaan sejak berpindah ke PPR, berdasarkan jarak 'PPR ke pekerjaan sebelumnya'. Membandingkan jarak ini dengan jarak ulang-alik sebenar semasa mereka, Rajah 4.11 menunjukkan bahawa lebih separuh daripada mereka dari setiap PPR akan mempunyai perjalanan yang lebih lama sekiranya mereka tidak bertukar kerja. Perbandingan ini menunjukkan bahawa kebanyakan mereka yang tukar pekerjaan mungkin telah digalakkan oleh perjalanan yang lebih lama ke pekerjaan mereka sebelum ini.

Rajah 4.11: Ketua isi rumah yang tukar kerja sejak berpindah ke PPR, yang mana jarak 'PPR ke kerja lama' lebih jauh berbanding jarak 'PPR ke kerja semasa'



Nota: Rajah ini mengecualikan mereka yang tidak bekerja sebelum berpindah ke PPR, bersara atau bermula bekerja sejak berpindah, serta mereka yang tidak melaporkan lokasi kerja dengan lebih terperinci.

Walau bagaimanapun, perbezaan jarak perjalanan selepas berpindah ke PPR tidak semuanya ketara. Untuk semua lima PPR, jarak median ulang-alik semasa (iaitu jarak 'pekerjaan semasa dari PPR') adalah lebih pendek bagi mereka yang bertukar pekerjaan berbanding mereka yang tidak menukar pekerjaan (Rajah 4.12a). Perbezaan ini paling ketara untuk PPR Wahyu, di mana jarak median bagi penukar kerja ialah 3.8km, kurang berbanding 6.6km bagi mereka yang tidak bertukar kerja.

Namun begitu, bagi mereka yang bertukar pekerjaan, perjalanan semasa mereka tidak semestinya bertambah berbanding pengalaman mereka sebelum berpindah ke PPR (Rajah 4.12a berbanding Rajah 4.12b). Sebagai contoh, bagi penukar kerja di PPR Beringin, jarak median 'pekerjaan semasa dari PPR' ialah 5.3km, lebih jauh daripada 2.8km perjalanan sebelumnya ('pekerjaan sebelum dari rumah sebelumnya'). Begitu juga, jarak median bagi mereka dari PPR Salak Selatan meningkat, walaupun hanya 0.8km daripada 3.4km kepada 4.2km. Hanya penukar pekerjaan dalam tiga PPR yang lain telah menyaksikan perjalanan median yang lebih pendek, sebanyak 1.8km untuk penduduk PPR Kerinchi.

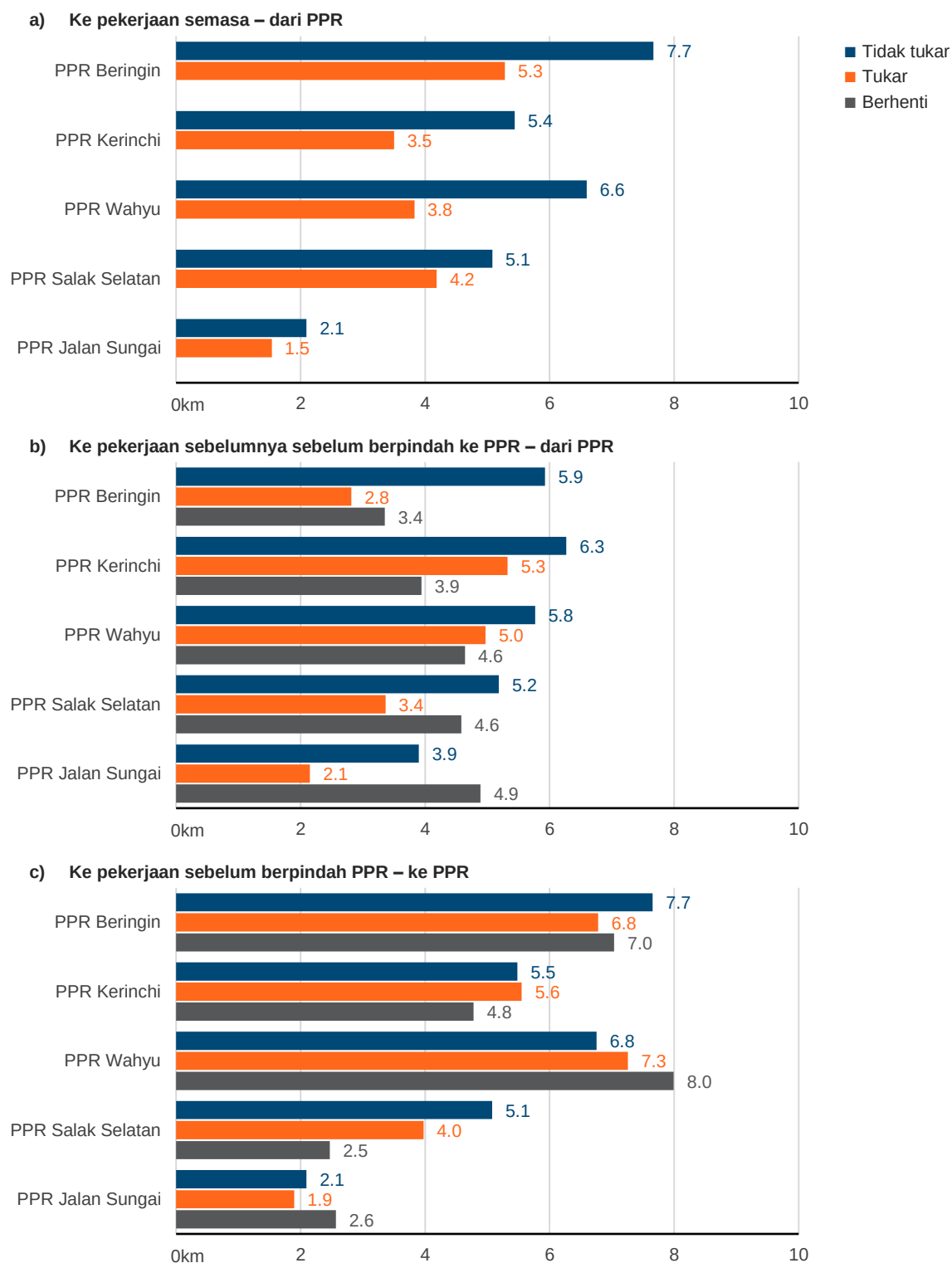
Sementara itu, dalam kalangan mereka yang tidak bertukar kerja, jarak median meningkat bagi penduduk PPR Beringin dan Wahyu. Peningkatan ini adalah setinggi 1.9km untuk PPR Beringin, dengan jarak median 'kerja semasa dari PPR' pada 7.7km berbanding 5.9km sebelumnya. Ini bermakna antara mereka yang bertukar dan tidak bertukar kerja dari PPR Beringin, kedua-duanya melihat jarak median yang lebih tinggi sejak berpindah. Ini sepadan dengan PPR Beringin yang mempunyai peratusan paling kecil daripada ketua isi rumah yang mengalami perjalanan yang lebih pendek, ditunjukkan sebelum ini dalam Rajah 4.10. Bagi PPR Wahyu, jarak median meningkat juga bagi mereka yang mengekalkan pekerjaan mereka sebelum ini, walaupun hanya 0.8km. Bagi tiga PPR yang lain, jarak median dipendekkan, sehingga 1.8km bagi penduduk PPR Jalan Sungai.

Mensimulasikan senario jika semua ketua isi rumah mengekalkan pekerjaan mereka, kami mengukur jarak 'kerja sebelumnya dari PPR'. Berdasarkan ini, Rajah 4.12c berbanding dengan Rajah 4.12a menunjukkan bahawa jarak median bagi penukar pekerjaan adalah lebih besar daripada keadaan semasa bagi penduduk PPR Beringin, Kerinchi, Wahyu dan Salak Selatan. Ini paling ketara dalam kalangan mereka dari PPR Wahyu, di mana jika penukar pekerjaan tidak bertukar pekerjaan, mereka akan melihat jarak perjalanan median 7.3km, lebih jauh berbanding 3.8km yang kini dilihat setelah membuat keputusan untuk menukar pekerjaan sejak berpindah ke PPR.

Walau bagaimanapun, perlu diperhatikan bahawa perjalanan berulang-alik yang lebih lama ini untuk penukar pekerjaan sekiranya mereka tidak menukar pekerjaan masih munasabah atau lebih rendah daripada jarak median yang dilalui oleh mereka yang tidak menukar pekerjaan langsung. Ini menunjukkan bahawa ketua isi rumah tidak "dipaksa" untuk menukar pekerjaan kerana jarak yang perlu dilalui masih boleh diterima untuk mereka terus bekerja di tempat kerja mereka sebelum ini. Sebaliknya, perubahan dalam pekerjaan mungkin disebabkan oleh faktor lain, termasuk pilihan sendiri yang disokong oleh peluang pekerjaan yang tersedia dari lokasi PPR mereka yang berdekatan pusat bandar.

Kesimpulan yang sama boleh dibuat bagi mereka yang telah berhenti bekerja. Jarak median ke tempat kerja lama mereka dari PPR, jika mereka masih bekerja, tidaklah begitu jauh berbanding jarak median bagi mereka yang masih kerja di tempat yang sama, dan dalam beberapa kes, ia lebih pendek. Ini menunjukkan bahawa jarak ke tempat kerja selepas berpindah ke PPR tidak menjadi faktor bagi sesetengah ketua isi rumah untuk berhenti bekerja. Sebaliknya ia mungkin disebabkan oleh faktor lain seperti umur memandangkan kebanyakan mereka berada dalam usia persaraan.

Rajah 4.12: Jarak median ke pekerjaan ketua isi rumah, mengikut keputusan untuk bertukar kerja (km)



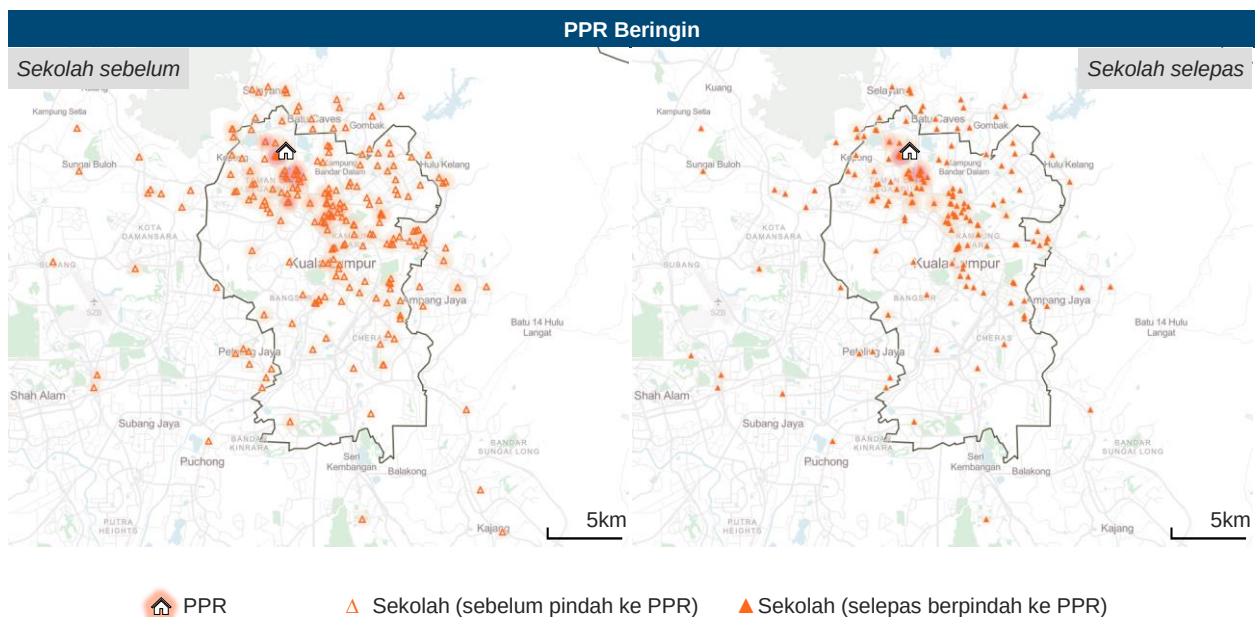
4.2.2. Sekolah: Adakah kanak-kanak terpaksa berpindah sekolah?

Kesan penempatan semula ke PPR terhadap persekolahan kanak-kanak juga perlu dipertimbangkan. Memandangkan sekolah yang dihadiri lazimnya berdasarkan tempat tinggal disebabkan oleh sistem zon, penempatan semula yang merentasi sempadan pentadbiran mungkin telah mengakibatkan pemindahan sekolah. Walau bagaimanapun, jika terpaksa berpindah sekolah, atas sebab selain peralihan (cth. dari sekolah rendah ke menengah), ia boleh menyebabkan kanak-kanak terlepas atau mengulang pelajaran, menangguhkan penilaian atau kehilangan kredit, atau mengalami tekanan semasa proses pelarasan. Ini boleh menyebabkan keputusan pendidikan atau tingkah laku yang negatif, termasuk berhenti sekolah¹⁵⁸.

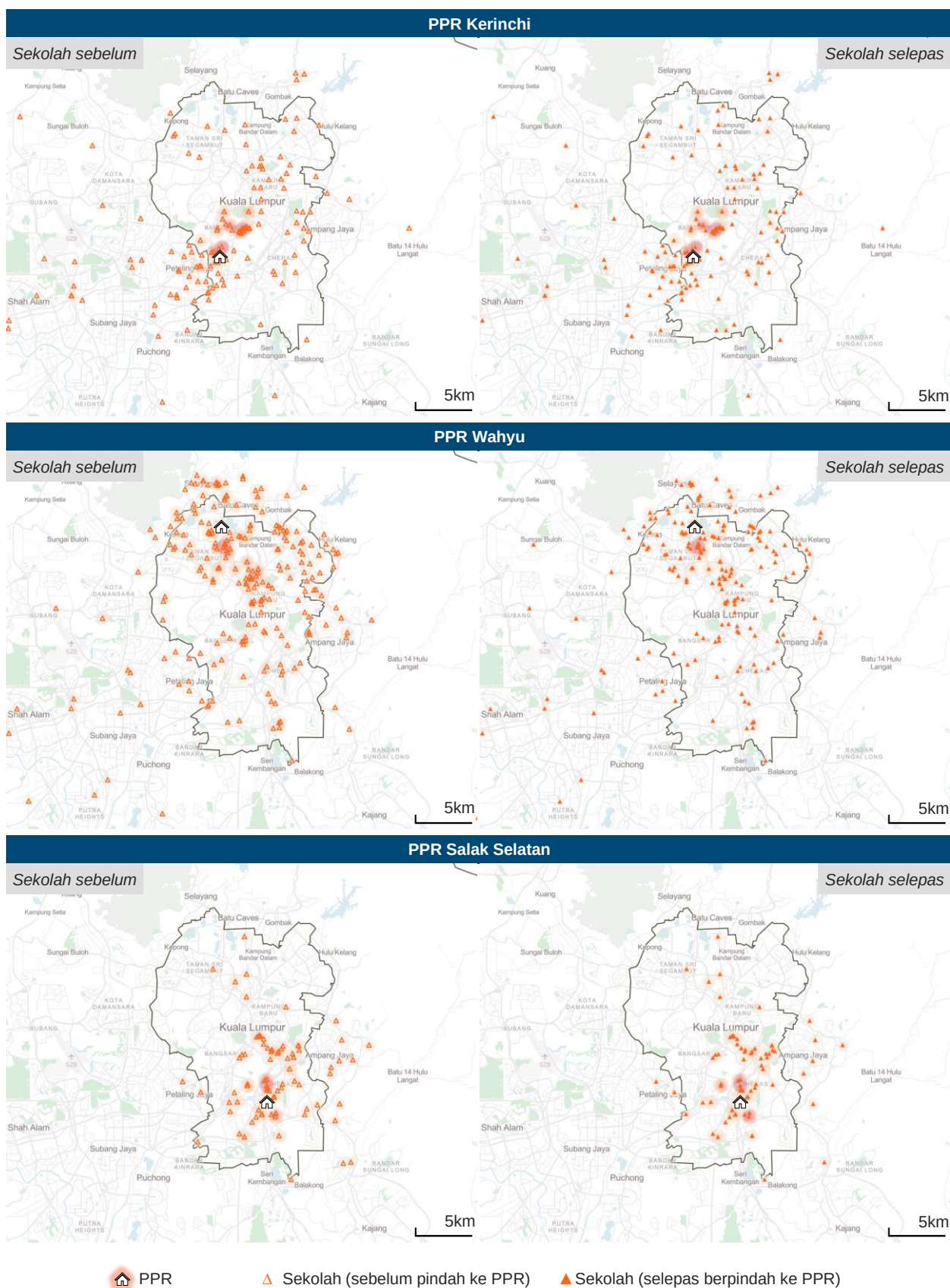
Justeru, responden ditanya mengenai lokasi persekolahan kanak-kanak sebelum dan selepas mereka berpindah ke PPR. Namun, hal ini hanya dilakukan untuk PPR KL dan bukan untuk PPR Jalan Sungai (di mana responden hanya ditanya mengenai persekolahan sebelum berpindah dan persekolahan semasa pada tempoh tinjauan, bukan sejurus selepas berpindah ke PPR).

Berdasarkan perbandingan taburan lokasi, perubahan ekosistem persekolahan nampaknya lebih tertumpu berhampiran PPR selepas berpindah (Rajah 4.13), kecuali untuk kes PPR Kerinchi dan Salak Selatan yang tiada perbezaan yang jelas.

Rajah 4.13: Lokasi persekolahan kanak-kanak PPR, sebelum dan selepas berpindah ke PPR



¹⁵⁸ Gasper et al. (2012), dan Rumberger dan Larson (1998)

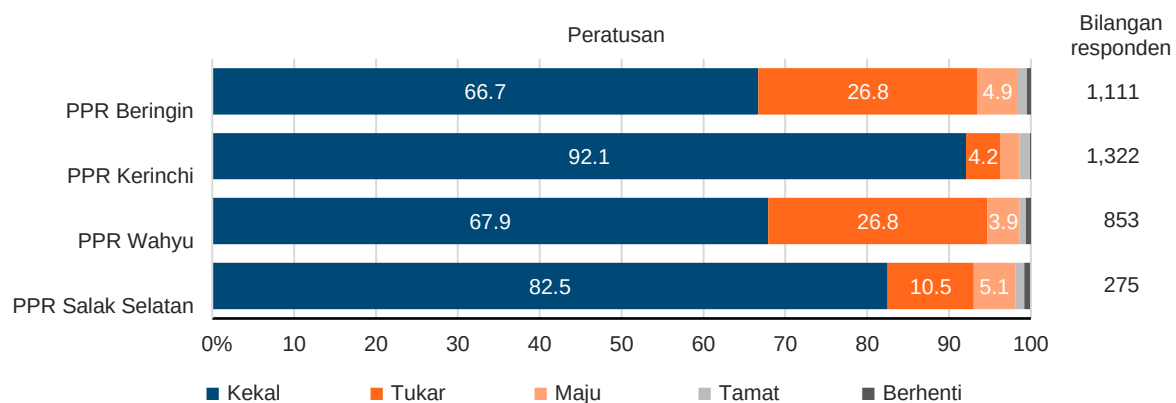


Nota: Bilangan tempat yang ditunjukkan berbeza mengikut PPR memandangkan saiz sampel yang tidak sama. Rajah ini mengecualikan mereka yang tidak melaporkan lokasi sekolah dengan lebih terperinci.

Berbanding pemetaan visual, pengiraan dalam Rajah 4.14 menunjukkan bahawa majoriti kanak-kanak di setiap PPR masih bersekolah di tempat yang sama selepas berpindah ke PPR. Hal ini paling ketara antara penduduk PPR Kerinchi, di mana 92.1% tetap di sekolah lama mereka, manakala hanya 4.2% bertukar sekolah. Sementara itu, peratusan kanak-kanak PPR Beringin dan PPR Wahyu yang tetap di sekolah yang sama lebih rendah tinggal, pada 66.6% dan 67.9% masing-masing, manakala 26.8% kanak-kanak daripada kedua-dua PPR itu bertukar sekolah, lebih tinggi daripada PPR lain.

Namun, terdapat peratusan kecil kanak-kanak yang berhenti sekolah selepas berpindah ke PPR, antara 0.1% hingga 0.7% mengikut setiap PPR, yang diterjemahkan kepada satu hingga enam kanak-kanak setiap PPR. Mereka ialah kanak-kanak yang tidak mengikut sebarang bentuk persekolahan selepas berpindah ke PPR dan tidak memperoleh sekurang-kurangnya pendidikan menengah atas pada masa itu (iaitu Tingkatan 4 dan 5). Kebanyakan mereka hanya mendapat pendidikan menengah rendah, manakala sebilangan kecil hanya mencapai tahap pendidikan rendah. Sebilangan kecil menghadiri prasekolah sebelum berpindah ke PPR tetapi berhenti menghadirinya selepas berpindah ke PPR—mereka menyambung semula persekolahan sehingga menengah atas di selepas beberapa tahun sejak berpindah, namun mereka diklasifikasikan sebagai “berhenti” sekolah untuk menunjukkan jurang dalam tahun persekolahan mereka. Mereka yang tidak menghadiri persekolahan selepas berpindah tetapi telah memperoleh pendidikan menengah atas dianggap sebagai “tamat” persekolahan.

Rajah 4.14: Peratusan kanak-kanak mengikut keputusan untuk bertukar sekolah selepas berpindah ke PPR

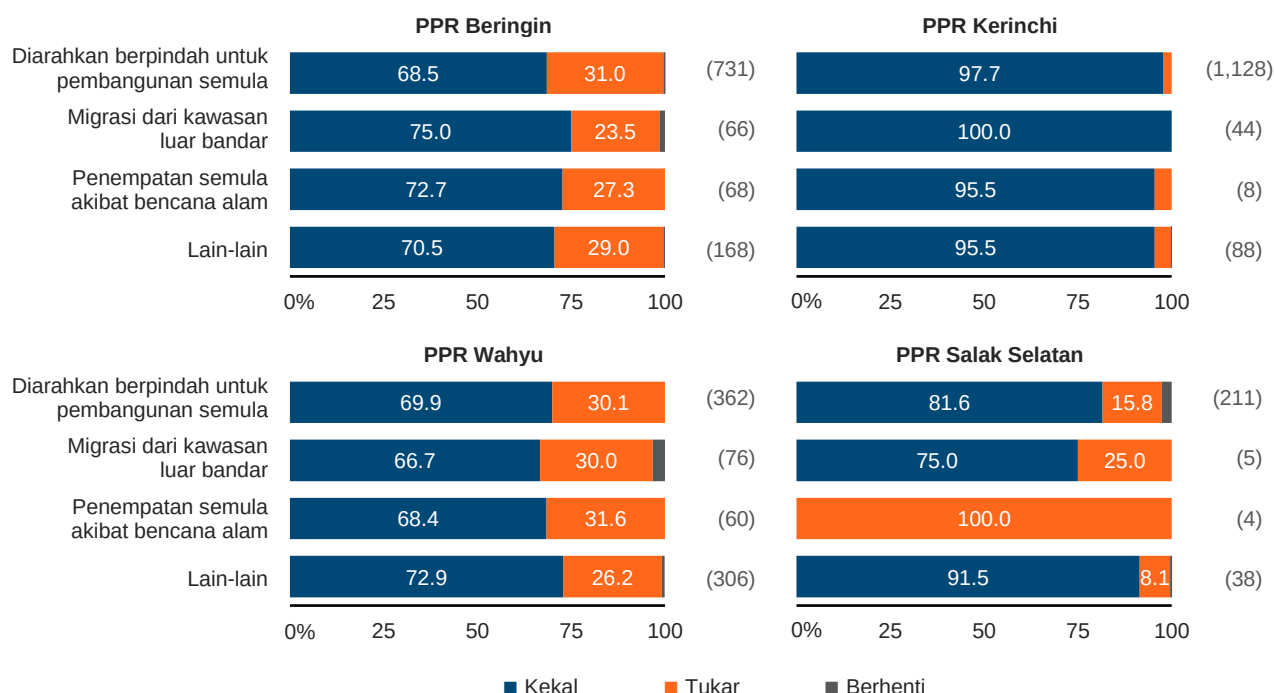


Nota: Rajah ini mengecualikan 1) mereka yang hanya bersekolah selepas berpindah ke PPR, 2) mereka yang tidak bersekolah sebelum dan selepas berpindah ke PPR, dan 3) mereka yang tidak melaporkan lokasi sekolah dengan lebih terperinci.

Menjelaskan perpindahan sekolah: sebab berpindah ke PPR

Gangguan persekolahan boleh berlaku jika sebuah isi rumah terpaksa berpindah jauh, di mana kanak-kanak lebih cenderung untuk menukar sekolah. Walau bagaimanapun, Rajah 4.15 menunjukkan bahawa majoriti kanak-kanak di semua PPR tidak bertukar sekolah selepas berpindah, dan terdapat hanya perbezaan kecil mengikut setiap katori sebab berpindah. Sebagai contoh, bagi mereka di PPR Beringin, kanak-kanak yang tidak tukar sekolah merupakan sekitar 70% setiap kumpulan, manakala di PPR Kerinchi, kanak-kanak yang tidak tukar merupakan sekurang-kurangnya 95% setiap kumpulan. PPR Salak Selatan adalah satu pengecualian, tetapi memandangkan saiz sampel yang sangat kecil dalam kategori yang berpindah kerana bencana alam, iaitu sebanyak empat isi rumah, ia mungkin merupakan keadaan yang sangat unik.

Rajah 4.15: Peratusan kanak-kanak mengikut keputusan untuk bertukar sekolah selepas berpindah ke PPR, dan sebab berpindah ke PPR



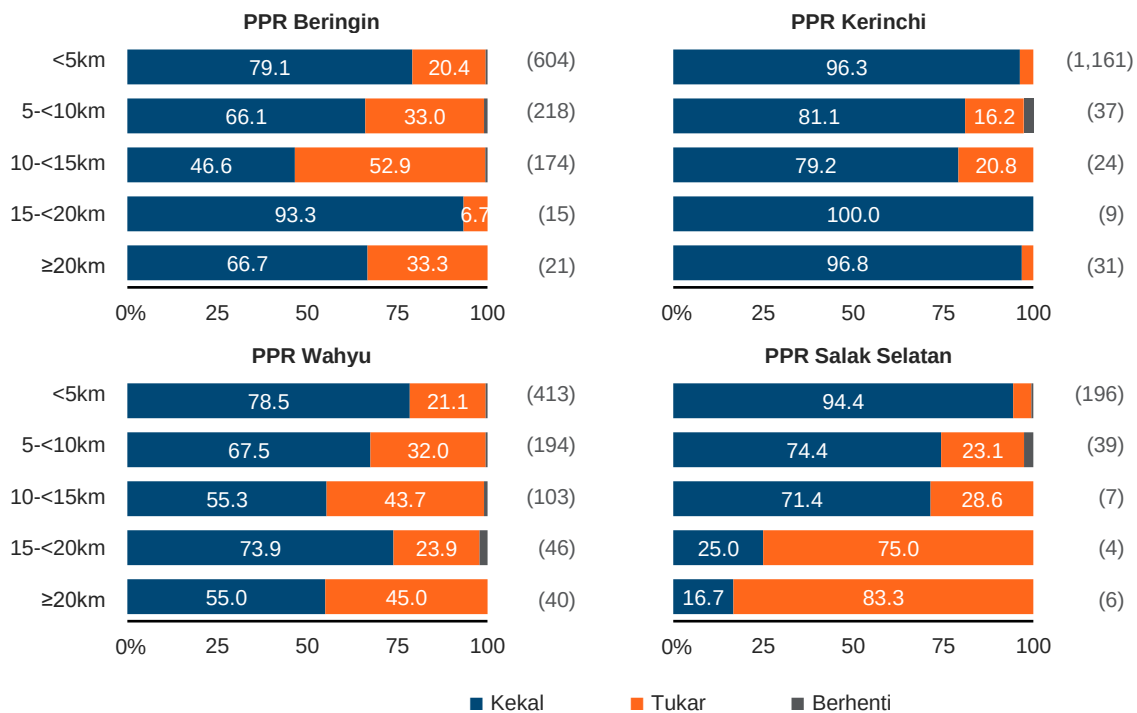
Nota: Rajah ini mengecualikan 1) mereka yang hanya bersekolah selepas berpindah ke PPR, 2) mereka yang tidak bersekolah sebelum dan selepas berpindah ke PPR, 3) mereka yang tidak melaporkan lokasi sekolah dengan lebih terperinci, dan 4) mereka yang beralih antara sekolah rendah, menengah atau pengajian tinggi. Jumlah bilangan responden dilaporkan dalam kurungan.

Menjelaskan perpindahan sekolah: jarak jauh berpindah dari rumah lama ke PPR

Sejauh mana sebuah keluarga berpindah adalah antara penentu utama sama ada kanak-kanak perlu berpindah sekolah. Rajah 4.16 menunjukkan bahawa, bagi setiap kumpulan yang berasal dari kawasan yang lebih jauh sehingga 15km, peratusan kanak-kanak yang bertukar sekolah adalah lebih tinggi di semua PPR¹⁵⁹. Walau bagaimanapun, bagi semua PPR kecuali PPR Salak Selatan, trend ini berbeza untuk mereka yang berasal lebih jauh daripada 15km, dengan peratusan yang lebih kecil bagi kanak-kanak yang bertukar sekolah berbanding kanak-kanak yang berasal dari kawasan yang lebih dekat dengan PPR. Sebahagian daripada kanak-kanak ini didapati telah bersekolah di lokasi yang jauh dari rumah asal mereka, tetapi lebih dekat dengan PPR mereka sekarang.

¹⁵⁹ Ujian statistik hubungan menunjukkan bahawa terdapat hubungan antara jarak dari rumah lama dengan perubahan sekolah.

Rajah 4.16: Peratusan kanak-kanak mengikut keputusan untuk bertukar sekolah selepas berpindah ke PPR dan jarak dari rumah sebelumnya



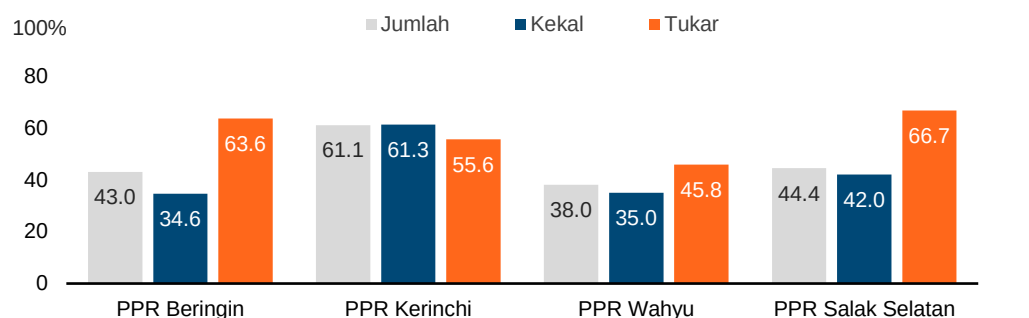
Nota: Rajah ini mengecualikan 1) mereka yang hanya bersekolah selepas berpindah ke PPR, 2) mereka yang tidak bersekolah sebelum dan selepas berpindah ke PPR, 3) mereka yang tidak melaporkan lokasi sekolah dengan lebih terperinci, dan 4) mereka yang beralih antara sekolah rendah, menengah atau pengajian tinggi. Jumlah bilangan responden dilaporkan dalam kurungan.

Bagaimanakah penempatan semula ke PPR telah mengubah jarak ke sekolah?

Rajah 4.17 melaporkan peratusan kanak-kanak yang bersekolah lebih dekat dengan rumah selepas mereka berpindah ke PPR. Ia menunjukkan bahawa kurang daripada separuh semua kanak-kanak dari setiap PPR mengalami pengurangan jarak ke sekolah, kecuali PPR Kerinchi di mana peratusannya adalah lebih besar sebanyak 61.1%. Bagi PPR yang majoritinya tidak mengalami pengurangan, peratusan ini berkemungkinan besar dipengaruhi oleh majoriti kanak-kanak yang tidak bertukar sekolah.

Antara kanak-kanak yang bertukar sekolah dan mereka yang tidak bertukar, peratusan yang menyaksikan perjalanan mereka dipendekkan adalah lebih besar dalam kalangan mereka yang bertukar. Perbezaan paling ketara dilihat dalam PPR Beringin, di mana 63.6% kanak-kanak yang bertukar sekolah telah memendekkan jarak antara sekolah dan rumah, berbanding 34.6% kanak-kanak yang tidak tukar. Untuk PPR Wahyu, walaupun peratusan kanak-kanak yang telah mengurangkan perjalanan mereka ke sekolah lebih tinggi dalam kalangan mereka yang bertukar sekolah berbanding mereka yang tidak bertukar, peratusan ini masih kurang daripada separuh, bermakna majoriti kanak-kanak yang bertukar sekolah telah menyaksikan peningkatan dalam jarak perjalanan mereka. Bagi kanak-kanak dari PPR Kerinchi, walaupun mereka yang bertukar sekolah dan menyaksikan pengurangan dalam jarak perjalanan mereka (55.6%) lebih kecil berbanding mereka yang tidak bertukar sekolah (61.3%), ia masih merupakan majoriti kerana lebih separuh daripada mereka telah menyaksikan pengurangan.

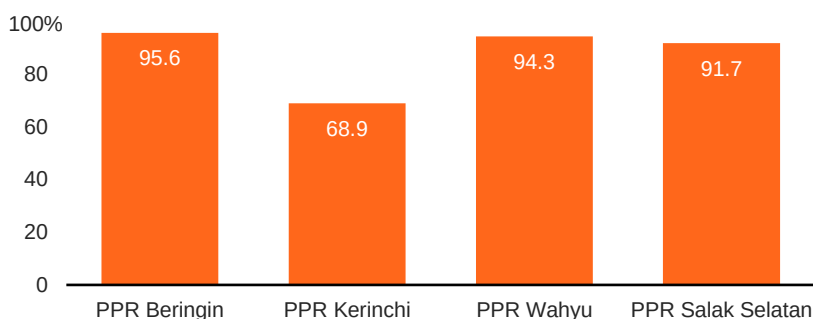
Rajah 4.17: Peratusan kanak-kanak di mana jarak 'PPR ke sekolah selepas berpindah ke PPR' lebih pendek daripada jarak 'rumah lama ke sekolah sebelum berpindah ke PPR'



Nota: Rajah ini mengecualikan 1) mereka yang hanya bersekolah selepas berpindah ke PPR, 2) mereka yang tidak bersekolah sebelum dan selepas berpindah ke PPR, 3) mereka yang tidak melaporkan lokasi sekolah dengan lebih terperinci, dan 4) mereka yang beralih antara sekolah rendah, menengah atau pengajian tinggi.

Apakah yang akan terjadi sekiranya kanak-kanak yang bertukar sekolah sebaliknya memilih untuk bersekolah di tempat yang sama? Rajah 4.18 menunjukkan bahawa di semua PPR, majoriti kanak-kanak (yang bertukar sekolah) akan mempunyai perjalanan yang lebih jauh jika mereka tetap bersekolah di tempat sebelumnya. Ini mungkin menjadi faktor mengapa sesetengah kanak-kanak telah berpindah sekolah.

Rajah 4.18: Peratusan kanak-kanak yang bertukar sekolah, yang mana jarak 'PPR ke sekolah lama' lebih jauh daripada jarak 'PPR ke sekolah baru'



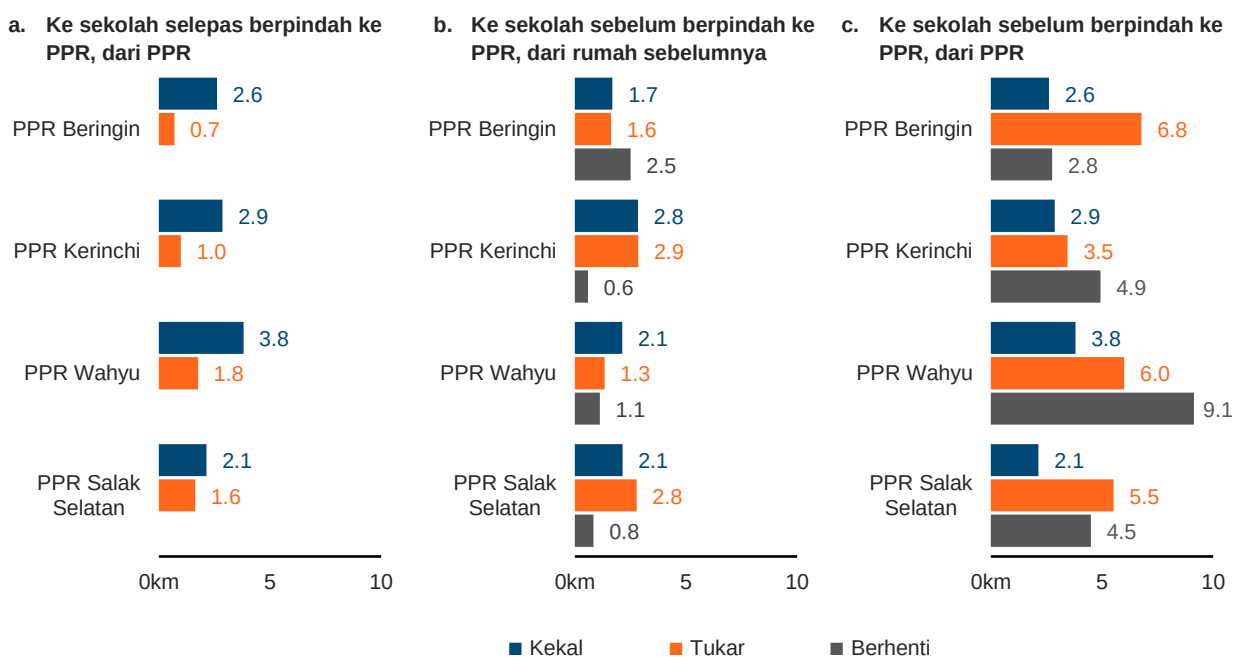
Nota: Rajah ini mengecualikan 1) mereka yang hanya bersekolah selepas berpindah ke PPR, 2) mereka yang tidak bersekolah sebelum dan selepas berpindah ke PPR, 3) mereka yang tidak melaporkan lokasi sekolah dengan lebih terperinci, dan 4) mereka yang beralih antara sekolah rendah, menengah atau pengajian tinggi.

Walau bagaimanapun, kerana perbezaan jarak mungkin sebenarnya tidak begitu ketara. Rajah 4.19a menggambarkan jarak median ke sekolah dari PPR masing-masing ke sekolah yang mereka hadiri selepas berpindah ke PPR. Satu pemerhatian yang ketara adalah jarak median ke sekolah adalah lebih tinggi bagi kanak-kanak yang tidak bertukar sekolah berbanding kanak-kanak yang bertukar sekolah, bagi semua penduduk PPR.

Bagaimanakah ini berbanding dengan pengalaman kanak-kanak sebelum berpindah ke PPR? Rajah 4.19a dan 4.19b menunjukkan jarak median dari rumah lama ke sekolah yang dihadiri sebelum berpindah ke PPR. Membandingkan kedua-dua rajah ini, jarak median selepas berpindah ke PPR adalah lebih rendah berbanding sebelum bagi kanak-kanak yang bertukar sekolah. Ini benar untuk semua PPR kecuali PPR Wahyu, di mana jarak median meningkat daripada 1.3km kepada 1.8km. Manakala bagi kanak-kanak yang tidak bertukar sekolah, jarak median selepas berpindah ke PPR adalah lebih tinggi berbanding sebelum. Ini selaras dengan penemuan awal bahawa kebanyakan kanak-kanak yang tinggal di sekolah lama mereka menyaksikan peningkatan dalam perjalanan mereka ke sekolah. Satu pengecualian adalah untuk PPR Salak Selatan, di mana jarak median sebelum dan selepas adalah sama iaitu 2.1km, manakala jarak bagi mereka dari PPR Kerinchi juga lebih kurang sama, iaitu 2.8 hingga 2.9km.

Bagaimana jika kanak-kanak yang bertukar sekolah selepas berpindah ke PPR memilih untuk tidak bertukar? Melihat Rajah 4.19c, jarak median akan jauh lebih besar berbanding jarak sebenar yang mereka melalui selepas bertukar sekolah seperti dalam Rajah 4.19a. Hal ini paling ketara untuk PPR Beringin, di mana jarak median adalah 6.8km, berbanding jarak sebenar sepanjang 0.7km selepas bertukar sekolah. Ini menguatkan lagi hipotesis bahawa keputusan oleh kebanyakan kanak-kanak untuk bertukar sekolah adalah disebabkan peningkatan perjalanan yang lebih lama ke sekolah jika mereka tidak bertukar. Melihat kepada mereka yang berhenti sekolah, jarak median ke sekolah mereka sebelum ini dari PPR adalah drastik hanya untuk PPR Kerinchi dan PPR Wahyu, pada 4.9km dan 9.1km, yang mungkin menghalang mereka daripada meneruskan persekolahan selepas berpindah. Walau bagaimanapun, bagi mereka dari PPR lain, jarak median adalah lebih kurang sama antara mereka yang berhenti sekolah dan mereka yang tidak bertukar sekolah. Ini menunjukkan bahawa kanak-kanak ini mungkin tercicir atau berhenti sekolah atas sebab lain.

Rajah 4.19: Jarak median ke sekolah, mengikut keputusan untuk bertukar sekolah (km)



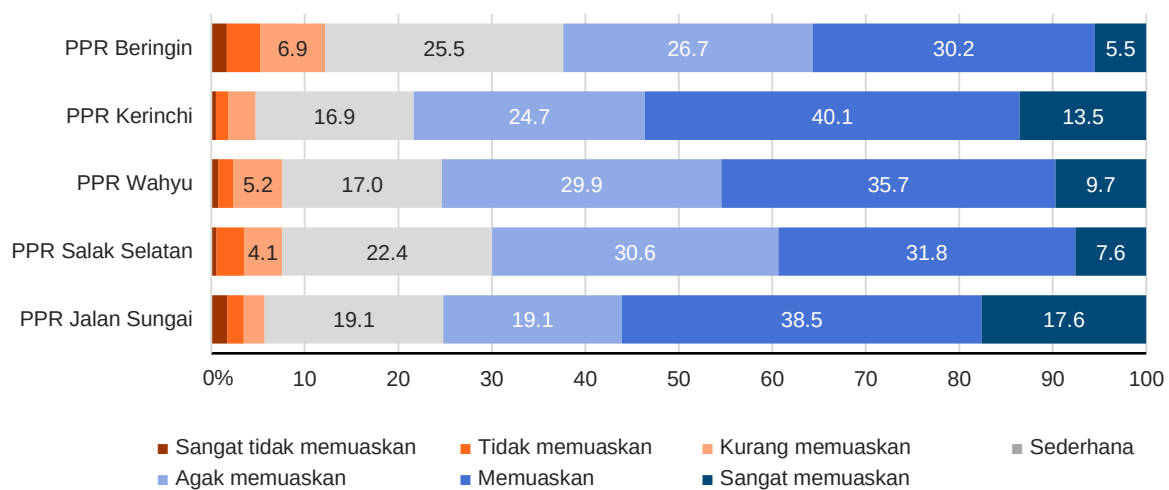
Nota: Rajah ini mengecualikan 1) mereka yang hanya bersekolah selepas berpindah ke PPR, 2) mereka yang tidak bersekolah sebelum dan selepas berpindah ke PPR, 3) mereka yang tidak melaporkan lokasi sekolah dengan lebih terperinci, dan 4) mereka yang beralih antara sekolah rendah, menengah atau pengajian tinggi.

4.3 Kepuasan Lokasi

4.3.1. Adakah penduduk PPR berpuas hati dengan lokasi mereka?

Seperti yang dinyatakan pada awal bab ini, ciri-ciri lokasi boleh dianggap sebagai komponen penting sebalik kepuasan perumahan. Apabila responden ditanyakan sejauh manakah mereka berpuas hati dengan lokasi kompleks PPR mereka, kebanyakan memberi maklum balas yang positif. Respons yang paling lazim ialah "berpuas hati" manakala hanya peratusan yang sangat kecil tidak berpuas hati (Rajah 4.20). PPR Beringin mempunyai peratusan tertinggi responden yang melaporkan tahap ketidakpuasan iaitu 12.2%, manakala PPR Kerinchi mempunyai kadar paling rendah iaitu 4.7%.

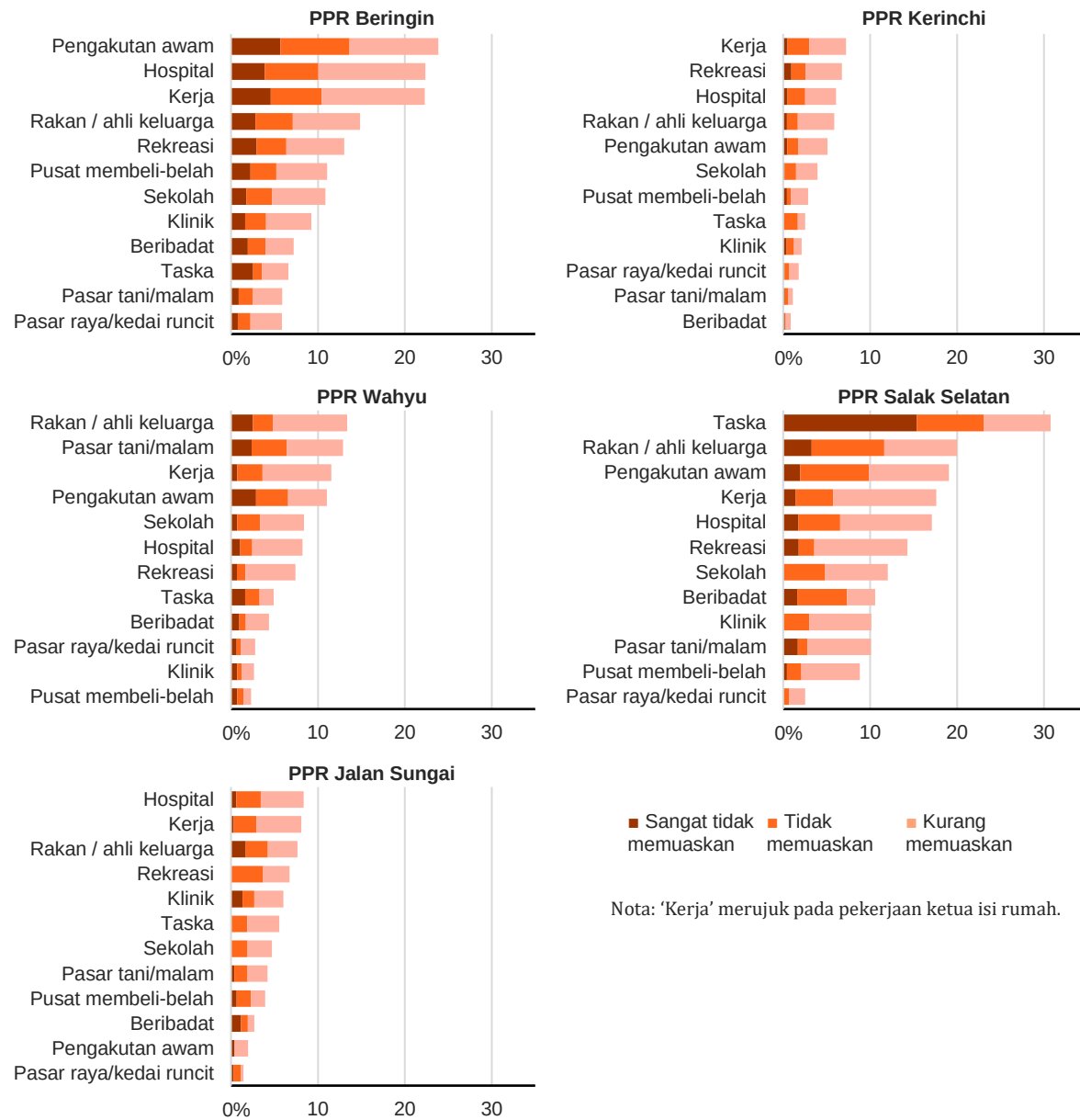
Rajah 4.20: Peratusan responden mengikut kepuasan terhadap lokasi PPR



Tahap kepuasan lokasi yang tinggi ini juga dapat dilihat dengan tempat-tempat tertentu yang utama. Namun, beberapa kategori tertentu secara konsisten mempunyai peratusan tertinggi bagi responden yang melaporkan ketidakpuasan hati (Rajah 4.21). Khususnya, akses kepada tempat kerja disenaraikan dalam lima teratas untuk ketidakpuasan bagi setiap PPR, selain akses ke rumah saudara-mara dan rakan-rakan. Sementara itu, akses kepada hospital dan pengangkutan awam disenaraikan lima teratas di semua PPR kecuali satu PPR bagi mana-mana tahap ketidakpuasan. PPR Wahyu ialah satu-satunya PPR di mana sekolah dan pasar malam/tani disenaraikan dalam lima teratas, manakala PPR Salak Selatan ialah satu-satunya PPR di mana akses ke taska disenaraikan dalam lima teratas. Akhirnya, PPR Jalan Sungai merupakan satu-satunya PPR di mana akses ke klinik disenaraikan dalam lima teratas.

Namun begitu, perbandingan jumlah tahap ketidakpuasan hati antara PPR mendapati lebih ramai warga PPR Salak Selatan dan PPR Beringin tidak berpuas hati. Sejumlah besar lokasi dilaporkan mempunyai lebih daripada 10% responden yang tidak berpuas hati. Bagi PPR Salak Selatan, akses ke pusat jagaan kanak-kanak merupakan antara isu utama, dengan hampir satu pertiga daripada responden menyatakan rasa tidak berpuas hati, jauh lebih tinggi berbanding kategori tempat di kedudukan kedua. Bagi PPR Beringin, akses kepada pengangkutan awam, hospital dan pekerjaan berada dalam kedudukan tiga teratas dan mempunyai peratusan responden yang sama bagi yang melaporkan ketidakpuasan hati melebihi kadar 20% setiap satu.

Rajah 4.21: Peratusan responden mengikut kepuasan terhadap jarak ke tempat-tempat tertentu

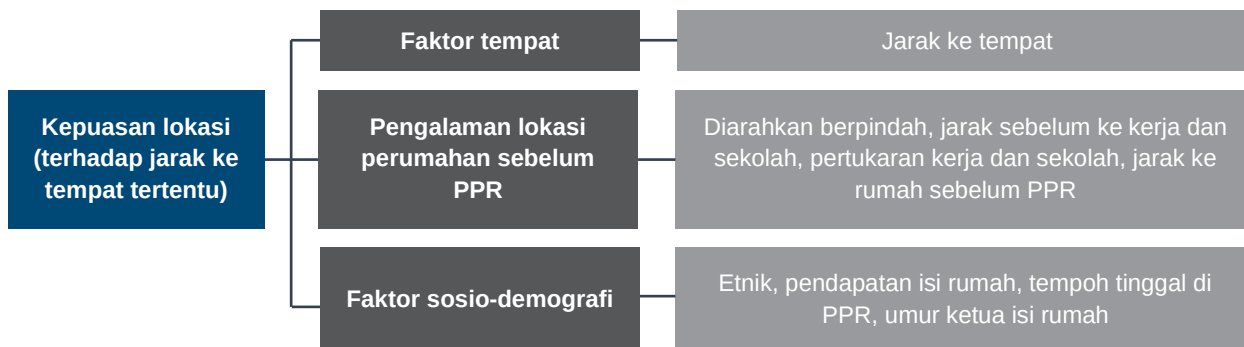


4.3.2. Menjelaskan kepuasan: Sejauh manakah jarak mempengaruhi kepuasan?

Memandangkan kebolehsampaian ke tempat-tempat utama oleh penduduk PPR dilihat munasabah, ianya tidak menghairankan jika kadar kepuasan lokasi adalah tinggi. Hipotesis ini diuji lagi melalui model ekonometrik untuk membuat anggaran sejauh mana jarak dikira penting dalam menentukan kepuasan seseorang dengan kebolehsampaian ke tempat-tempat tersebut, setelah faktor lain sudah diambil kira dan dikawal¹⁶⁰. Pemboleh ubah kawalan ini termasuk faktor-faktor yang mungkin mempengaruhi pilihan atau keutamaan lokasi seorang individu, seperti pengalaman lokasi (sebelum berpindah ke PPR) serta ciri sosioekonomi individu dan isi rumah. Rajah 4.23 menggambarkan rangka kerja konsep model ini.

¹⁶⁰ Rujuk Lampiran F untuk melihat penjelasan lanjut dan hasil model.

Rajah 4.22: Konsep menjelaskan faktor kepuasan lokasi perumahan



Dapatan model ekonometrik ini menunjukkan bahawa jarak perjalanan adalah penting dalam membentuk kepuasan lokasi. Memandangkan terdapat hubungan yang signifikan secara statistik, peningkatan dalam jarak dikaitkan dengan penurunan dalam tahap kepuasan. Sejauh mana pertambahan jarak berkorelasi dengan penurunan kepuasan paling tinggi ialah akses ke rumah saudara-mara dan rakan-rakan, diikuti oleh pekerjaan dan hospital.

Sementara itu, jarak nampaknya tidak dapat dikaitkan dengan kepuasan untuk tempat tertentu seperti tempat rekreasi dan sekolah, sama ada bagi semua atau spesifikasi model ekonometrik tertentu yang dijalankan sebagai semakan keteguhan¹⁶¹.

Dari segi pengalaman lokasi terdahulu, hubungannya dengan kepuasan kurang meyakinkan. Buat pekerjaan dan persekolahan khususnya, jarak dari rumah sebelumnya tidak boleh dikaitkan dengan kepuasan yang signifikan secara statistik, tidak kira spesifikasi model yang telah digunakan.

Bagaimana pula jika terdapat pertukaran pekerjaan atau sekolah selepas berpindah ke PPR, memandangkan ramai ketua isi rumah bertukar kerja? Berdasarkan model tersebut, tiada hubungan dengan kepuasan lokasi didapati pada tahap signifikan secara statistik. Hal ini menunjukkan bahawa sebarang perubahan dalam pekerjaan atau sekolah tidak semestinya negatif.

Sementara itu, kesan daripada disesarkan dari perumahan asal sebelum berpindah ke PPR dan sejauh mana perlu berpindah terhadap kepuasan lokasi adalah tidak jelas. Hasil pengiraan menunjukkan bahawa jika seseorang diarahkan untuk berpindah untuk pembangunan semula, ia dikaitkan dengan penurunan kepuasan dengan akses ke beberapa tempat. Ini termasuk klinik, hospital, kedai runcit, pusat membeli-belah dan stesen pengangkutan awam, bukannya pekerjaan dan sekolah. Namun demikian, dalam spesifikasi model lain, hubungan antara kepuasan dengan akses ke semua tempat adalah tidak signifikan secara statistik. Begitu juga hubungan antara sejauh mana seseorang berpindah, yang dikaitkan secara negatif dengan kepuasan untuk tempat tertentu (termasuk pekerjaan tetapi pada tahap signifikan yang lebih rendah), tetapi berdasarkan spesifikasi model lain, didapati bahawa hubungan itu tidak signifikan.

¹⁶¹ Spesifikasi utama dianggarkan menggunakan OLS manakala satu spesifikasi digunakan regresi logistik ordinal.

Rumusan penemuan ini pada faktor berkaitan pengalaman lokasi, hubungan dengan kepuasan lokasi adalah kurang jelas. Hal ini menunjukkan bahawa kebanyakan penduduk PPR dalam kajian kes secara amnya berpuas hati tanpa mengira pengalaman lokasi mereka sebelum ini atau proses penempatan semula.

Dari segi ciri-ciri sosioekonomi individu dan isi rumah yang mungkin menjejaskan keutamaan lokasi dan kepuasan seseorang individu, faktor yang diuji ialah etnik; umur ketua isi rumah; pendapatan isi rumah; sama ada isi rumah memiliki unit PPR tersebut ataupun tidak; dan sama ada responden adalah ketua isi rumah ataupun tidak. Hasil model ekonometrik menunjukkan bahawa faktor-faktor ini hanya dikaitkan dengan kepuasan untuk tempat-tempat tertentu. Namun, kesannya adalah kecil dan ia ketara secara statistik dalam hanya satu spesifikasi model, dan bukannya dalam spesifikasi model lain. Walau bagaimanapun, terdapat pengecualian mengikut etnik kerana isi rumah India secara konsisten kurang berpuas hati dengan akses ke tempat ibadat dan sekolah, dan kemungkinan pekerjaan (memandangkan tidak signifikan dalam hanya satu spesifikasi model). Hal ini menunjukkan bahawa kemudahan yang memenuhi keperluan mereka mungkin lebih sukar diakses, dan menjadi perkara penting untuk ditangani demi mencapai masyarakat yang lebih inklusif.

4.4 Kesimpulan dan Implikasi Dasar

Dapatan bab ini menunjukkan bahawa kebolehsampaian untuk kemudahan utama dalam kajian kes secara amnya adalah baik memandangkan jarak perjalanan median yang pendek untuk pekerjaan, persekolahan, keperluan harian, sosial, dan riadah. Ia merupakan penemuan positif walaupun lima PPR yang dikaji terletak dalam Kuala Lumpur dan George Town. Dua-dua ibu kota ini berkepadatan tinggi di mana, secara amnya, kos hartanah tinggi sukar diakses oleh golongan miskin.

Kajian ini juga mendapati tiada gangguan ketara kepada pekerjaan dan persekolahan daripada proses penempatan semula setelah diarahkan untuk berpindah. Walaupun terdapat sebilangan besar ketua isi rumah yang bertukar kerja sejak berpindah ke PPR, perihal ini mungkin mencerminkan mereka yang sudah lama bekerja dan mendapat peningkatan dalam kerjaya mereka setelah lama menetap di PPR. Dalam kalangan mereka yang baru menetap di PPR, perubahan pekerjaan adalah kurang ketara. Ianya kerana kebanyakan isi rumah tidak perlu berpindah jauh dari kawasan asal mereka dan inilah faktor yang mengurangkan keperluan untuk menukar pekerjaan.

Namun begitu, mereka yang bertukar pekerjaan kini bekerja lebih dekat dengan rumah berbanding mereka yang masih bekerja di tempat kerja yang sama. Sekiranya mereka tidak menukar pekerjaan mereka, jarak perjalanan ke tempat kerja asal tidaklah terlalu jauh. Hal ini menunjukkan bahawa ketua isi rumah tidak "dipaksa" untuk menukar pekerjaan sejak berpindah ke PPR. Sebaliknya, perubahan dalam pekerjaan mungkin disebabkan oleh faktor lain. Kemungkinan positif ialah ia mencerminkan ketua isi rumah membuat pilihan mengikut keutamaan mereka untuk bekerja lebih dekat dengan rumah mereka, di samping peluang pekerjaan berhampiran PPR yang telah membolehkan mereka berbuat demikian.

Dari segi persekolahan, majoriti kanak-kanak kekal di sekolah asal mereka, tanpa penambahan dalam jarak perjalanan mereka yang terlalu ketara. Sementara itu, mereka yang bertukar sekolah berkemungkinan digalakkan memandang perjalanan yang akan bertambah jauh jika tidak bertukar sekolah. Hal ini berkemungkinan besar bergantung kepada sejauh mana mereka berasal kerana mereka yang berasal dari tempat yang lebih jauh mempunyai kecenderungan yang lebih besar untuk bertukar sekolah. Namun begitu, hasil yang positif bagi mereka yang bertukar sekolah ialah sekolah yang mereka hadiri lebih dekat, berbanding pengalaman mereka sebelum dan berbanding dengan kanak-kanak yang tidak berpindah sekolah.

Pada masa yang sama, ciri-ciri lokasi positif yang lazim bagi PPR sepadan dengan kepuasan lokasi penduduk yang secara umumnya positif. Berdasarkan model ekonometrik, jarak yang lebih dekat ke tempat kerja, persekolahan dan kemudahan utama berkait dengan kepuasan lokasi yang lebih tinggi dalam kalangan penduduk PPR. Jika tidak, jarak yang lebih jauh yang perlu dilalui oleh minoriti kecil penduduk PPR dikaitkan dengan tahap kepuasan yang lebih rendah. Namun begitu, kepuasan lokasi penduduk kelihatan konsisten tanpa mengira pengalaman lokasi sebelum berpindah ke PPR, seperti jarak sebelumnya ke tempat kerja dan sekolah, dan sama ada terdapat perubahan pekerjaan atau persekolahan. Perkara ini menunjukkan bahawa proses penempatan semula tidak mengganggu pekerjaan dan persekolahan, dan sebarang perubahan tidak semestinya negatif.

Walaupun penemuan ini secara umumnya adalah positif, beberapa perkara penting perlu dipertimbangkan. Pertama, lokasi semua lima PPR dalam kajian kes terletak agak dekat dengan pusat bandar, maka mungkin tidak menghairankan bahawa tahap kebolehsampaian adalah baik dan penduduk secara umumnya berpuas hati. Isi rumah yang menetap di PPR yang lain berkemungkinan besar mempunyai pengalaman yang lain, terutamanya jika dipindahkan ke kawasan luar bandar atau kawasan terpencil di bandar. Kedua, terdapat juga aspek penempatan semula isi rumah berpendapatan rendah ke dalam kompleks kejiiran yang padat dengan golongan miskin sahaja, yang tidak bercampur dengan golongan berpendapatan yang sederhana atau tinggi. Walaupun perkara ini tidak dikaji, ia mampu menimbulkan masalah, terutamanya jika penempatan baru telah mengganggu keadaan sosioekonomi mereka berbanding ekosistem asal mereka. Hal ini telah mendorong peralihan dasar di beberapa negara lain untuk lebih mengintegrasikan isi rumah berpendapatan rendah di kejiiran berpendapatan campuran¹⁶².

Oleh itu, implikasi dasar utama ialah:

1. Untuk terus memastikan peluang pekerjaan, sekolah dan kemudahan utama yang sesuai disediakan di dalam dan berhampiran PPR.
2. Untuk terus mengutamakan penempatan semula golongan rentan ke kawasan yang berhampiran kawasan asal mereka atau yang kawasan kurang mengganggu kelangsungan pekerjaan dan persekolahan mereka.

¹⁶² Oakley dan Burchfield (2009).

BAB

05

DASAR PERALIHAN DARI PERUMAHAN SOSIAL: GEJALA 'TIADA JALAN KELUAR'? 134

5.1	Pengenalan	134
5.2	Ringkasan Metrik Kemampuan	134
5.2.1	Gandaan Median sebagai indikator kemampuan untuk pasaran perumahan Malaysia	136
5.2.2	Ukuran kemampuan penyewa	137
5.3	Kaedah Sewa Mampu Tanggung—Asas untuk Penentuan Sewa	138
5.3.1	Penggunaan skala kesetaraan	139
5.3.2	Metrik untuk taraf hidup	140
5.3.3	Penggunaan kaedah “sewa mampu tanggung”: ambang keperluan asas	141
5.4	Adakah Terdapat Gejala ‘Tiada Jalan Keluar’ Bagi Warga PPR?	143
5.4.1	Penyewaan alternatif di pasaran perumahan swasta	146
5.4.2	Transaksi jual-beli unit kediaman di sekitar kawasan PPR	147
5.4.3	Penyewa PPR lebih memilih untuk tinggal di perumahan sosial	150
5.4.4	Perbincangan	152



DASAR PERALIHAN DARI PERUMAHAN SOSIAL: GEJALA 'TIADA JALAN KELUAR'?

5.1 Pengenalan

Secara amnya, program PPR menampung keperluan perumahan golongan miskin yang tidak dapat mengakses perumahan melalui cara lain. Namun demikian, adakah program PPR harus menjadi solusi 'kekal' untuk menyediakan kediaman kepada golongan miskin? Atau adakah ia patut menjadi program peralihan yang merintis jalan kepada penduduk PPR dengan andaian bahawa setelah mencapai tahap pendapatan yang mencukupi maka mereka harus berpindah ke tempat lain? Dan apakah kriteria yang perlu ditetapkan seperti tahap pendapatan yang sesuai untuk keluar daripada program perumahan sosial? Adakah wajar ia bergantung kepada kadar sewa di sektor perumahan swasta, atau adakah adanya pendapatan 'mutlak' yang menjadikan isi rumah miskin tidak lagi 'miskin'?

Untuk merangka pilihan dasar yang sesuai bagi soalan di atas, bab ini mempertimbangkan secara empirikal sama ada penduduk PPR mempunyai pilihan yang sesuai di pasaran swasta untuk berpindah keluar daripada program perumahan sosial. Bab ini bermula dengan ringkasan tentang metrik kemampuan untuk kedua-dua penyewaan dan pemilikan rumah, seterusnya meneliti pilihan yang tersedia di pasaran perumahan swasta untuk penduduk PPR yang layak untuk berpindah keluar daripada program PPR. Bab ini juga membincangkan pendekatan yang membantu peralihan 'graduan' penyewa PPR dari perumahan sosial ke skim penyewaan atau pemilikan sektor swasta dengan mengambil kira saiz isi rumah dan bukannya tahap pendapatan isi rumah semata-mata serta taraf hidup umum yang dicapai.

5.2 Ringkasan Metrik Kemampuan

Kemampuan pemilikan perumahan ialah konsep yang dipengaruhi oleh pelbagai faktor seperti harga rumah, pendapatan isi rumah, kos sara hidup dan faktor-faktor lain yang saling mempengaruhi. Jadual 5.1 meringkaskan metrik kemampuan pemilikan perumahan berdasarkan kajian literatur tentang definisi kemampuan pemilikan perumahan.

UN-Habitat secara umumnya mentakrifkan perumahan mampu milik sebagai "yang mencukupi dari segi kualiti dan lokasi, serta tidak memakan kos yang terlalu tinggi sehingga mengekang penghuni daripada memenuhi kos sara hidup asas lain ataupun mengancam hak asasi manusia mereka...."¹⁶³. Rajah 5.1 merumuskan pelbagai definisi kemampuan pemilikan perumahan, yang dibahagikan kepada dua kategori iaitu 'kos untuk membeli rumah' dan 'kos untuk menjaga rumah'.

¹⁶³ UN-Habitat (2011)

Jadual 5.1: Ringkasan definisi kemampuan pemilikan perumahan

Definisi	Metrik
1. Peraturan Lazim (Rule-of Thumb)	Rumah mampu tanggung jika: perbelanjaan perumahan tidak melebihi 30% daripada pendapatan isi rumah. nisbah sewa-kepada-pendapatan (<i>Rent-to-Income</i>, RTI) adalah antara 20 – 25% daripada pendapatan isi rumah. gandaan median ialah 3.0x pendapatan median tahunan isi rumah
2. Akses kepada Perumahan	Definisi ini dibangunkan khas untuk mengukur akses pemilikan rumah bagi bakal pemilik rumah. Seorang bakal pemilik rumah boleh mengakses pemilikan rumah sekiranya mempunyai dana yang mencukupi untuk membayar bayaran pendahuluan pinjaman perumahan dan semua kos penutupan berkaitan.
3. Ketidakpadanan dalam Pasaran Perumahan	Definisi ini menyediakan ukuran makro untuk kemampuan perumahan. Rumah dianggap sebagai mampu ditanggung sekiranya penawaran perumahan memenuhi permintaan terhadapnya.
4. Tiada Beban	Perumahan adalah mampu ditanggung jika isi rumah mempunyai jumlah perbelanjaan selain daripada perbelanjaan perumahan yang mencukupi.
5. Pengukuran Kualiti Terlaras	Definisi ini dibangunkan khas untuk mengukur kemampuan isi rumah berpendapatan rendah untuk memperoleh subsidi perumahan kerajaan. Definisi tersebut mengambil kira perubahan dalam kualiti perumahan dengan menggunakan harga unit kos terendah yang memenuhi piawaian kecukupan minimum.

Sumber: Diadaptasi daripada Yuen, Kwee, dan Tu (2006), KRI (2015), dan Ling dan Almeida (2016)

Banyak definisi dan metrik kemampuan pemilikan perumahan wujud daripada sifat pelbagai dimensi perumahan mampu milik. Sebagai contoh, Definisi 1 (Peraturan Lazim) menganggap perumahan sebagai mampu milik jika perbelanjaan perumahan tidak melebihi 30% daripada pendapatan isi rumah. Pandangan ini didorong oleh penaakulan statistik mengenai perbelanjaan perumahan. Beberapa varian Definisi 1 termasuk nisbah Sewa-kepada-Pendapatan (*Rent-to-Income*, RTI) oleh UN-Habitat; perumahan dianggap mampu ditanggung jika perbelanjaan rumah atau sewa isi rumah adalah antara 20 – 25% daripada pendapatan isi rumah mereka.

Sebaliknya, Definisi 2, 3 dan 4 adalah berdasarkan pertimbangan ekonomi dan mata pencarian. Di bawah definisi-definisi ini, perumahan dianggap mampu milik jika bakal pemilik rumah dapat memenuhi bayaran pendahuluan dan keperluan kos penutupan (Definisi 2 mengenai 'Akses Kepada Perumahan') jika terdapat bekalan pilihan rumah mampu milik yang mencukupi untuk memenuhi permintaan (Definisi 3 mengenai 'Ketidakpadanan Perumahan'), dan jika isi rumah mempunyai perbelanjaan selain daripada perbelanjaan perumahan (Definisi 4 mengenai beban perbelanjaan perumahan).

Ukuran-ukuran ini berguna dalam mengukur tahap kemampuan seperti yang dihadapi oleh pelbagai segmen masyarakat. Berdasarkan definisi-definisi ini, pihak berkuasa yang berkaitan boleh menggunakan ukuran-ukuran berikut untuk menilai tahap kemampuan pemilikan perumahan serta meneliti pilihan yang tersedia kepada penyewa PPR yang layak untuk berpindah keluar daripada program penyewaan perumahan sosial.

Rajah 5.1: Komponen Asas Kemampuan Pembiayaan Perumahan



Sumber: UN-Habitat (2011), KRI (2015), Ling dan Almeida (2016), dan Menon et al. (2019)

5.2.1. Gandaan Median sebagai indikator kemampuan untuk pasaran perumahan Malaysia

Oleh kerana Bebanan Kos Perumahan (*Housing Cost Burden*, HCB) dan Baki Pendapatan (*Residual Income*, RI) mengambil kira peranan pembiayaan dan perbelanjaan isi rumah, ukuran kemampuan pemilikan perumahan ini juga dipengaruhi oleh pelarasan dalam faktor atau dasar yang berkaitan dengan pembiayaan perumahan seperti tempoh pinjaman, kadar deposit, atau kadar faedah efektif. Oleh itu, kedua-dua ukuran ini berkaitan lebih kepada peranan pembiayaan berhubung dengan keupayaan isi rumah untuk membayar pinjaman, berbanding dengan sama ada rumah terlalu mahal untuk pengagihan golongan pendapatan tertentu.

Kendatipun begitu, gandaan median (*Median Multiple*, MM) tidak mengambil kira peranan pembiayaan dalam mengukur kemampuan pemilikan perumahan¹⁶⁴. Malahan pula, berdasarkan simulasi yang telah dilaksanakan, gandaan median 3.0x di pasaran perumahan Malaysia kelihatan menghasilkan bekalan perumahan yang paling sesuai untuk pengagihan pendapatan isi rumah Malaysia¹⁶⁵. Ini mengisyaratkan bahawa gandaan median 3.0x boleh digunakan sebagai indikator kemampuan untuk pasaran perumahan Malaysia.

Pihak berkuasa yang berkaitan boleh menggunakan indikator gandaan median untuk menganggarkan pilihan rumah mampu milik di pasaran swasta yang boleh diakses oleh penyewa PPR yang layak untuk beralih daripada penyewaan perumahan sosial, atau ditakrifkan sebagai 'graduan PPR' dalam kajian ini. Di samping itu, pihak berkuasa yang berkaitan juga boleh menggunakan indikator ini untuk mengenal pasti pilihan rumah yang berdaya maju dalam persekitaran yang terdekat, justeru membantu peralihan graduan PPR tanpa mengubah ekosistem sosioekonomi mereka.

¹⁶⁴ Suraya Ismail et al. (2019)

¹⁶⁵ KRI (2015)

Rajah 5.2: Ukuran lazim Kemampuan Pemilikan Perumahan

	GANDAAN MEDIAN (MEDIAN MULTIPLE) Harga rumah median sebanyak tiga kali (3x) atau kurang daripada pendapatan median tahunan isi rumah • Mudah untuk dikira • Perbandingan antara negara dari semasa ke semasa dapat dibuat • Mengetepikan peranan pembiayaan
	BEBANAN KOS PERUMAHAN (HOUSING COST BURDEN) Perbelanjaan perumahan kurang daripada 30% pendapatan isi rumah • Mengambil kira peranan pembiayaan dan perbelanjaan selain perumahan isi rumah • Perbandingan antara negara dapat dibuat tetapi mungkin dipengaruhi oleh perbezaan kos sara hidup dan sistem kewangan
	BAKI PENDAPATAN (RESIDUAL INCOME) Baki pendapatan yang mencukupi untuk membayar ansuran bulanan pinjaman perumahan • Mengambil kira peranan pembiayaan dan corak perbelanjaan isi rumah • Memerlukan data terperinci tentang pendapatan isi rumah, perbelanjaan isi rumah dan kos perumahan • Perbandingan antara negara adalah terhad

Sumber: Suraya Ismail et al. (2019)

5.2.2. Ukuran kemampuan penyewa

Bahagian 5.2.1 menggariskan kes penggunaan gandaan median sebagai indikator untuk membantu isi rumah yang layak dan berkemampuan untuk memiliki rumah. Walau bagaimanapun, dalam Membina Rangka Kerja Yang Mampan (lihat bab Pengenalan), terdapat isi rumah yang akan terus berada dalam sektor sosial dan isi rumah lain yang layak untuk berpindah keluar dari perumahan sosial tetapi tidak mampu membayar pembiayaan perumahan. Bahagian ini menerangkan pelbagai ukuran kemampuan sewa untuk kedua-dua sektor perumahan sosial dan swasta, seperti yang diringkaskan dalam Jadual 5.2.

Jadual 5.2: Ukuran kemampuan penyewa

Ukuran	Definisi	Data digunakan
Keupayaan untuk membayar sewa perumahan swasta	Mampu ditanggung jikalau kadar sewa mencecah sehingga 25% daripada pendapatan kasar isi rumah	Bayaran Sewa Pendapatan kasar isi rumah
Kemampuan perumahan sosial	Untuk membandingkan kos purata sewa perumahan sosial bagi PBT dengan gaji kasar persentil ke-10	Kos sewa perumahan sosial Gaji kasar persentil ke-10
Baki Pendapatan	Menilai baki pendapatan isi rumah selepas pembayaran kos perumahan Baki pendapatan = pendapatan – sewa – bantuan pendapatan yang boleh digunakan + bantuan perumahan	Pendapatan isi rumah Bayaran sewa Bantuan pendapatan Bantuan perumahan
Nisbah Sewa (perbandingan antara penyewaan dan pemilikan)	Harga pembelian rumah dibahagikan dengan sewa tahunan rumah yang serupa	Harga rumah Bayaran sewa tahunan
Pendekatan gaji perumahan	Kadar sewa untuk kediaman standard dengan kualiti sederhana bersama satu atau dua bilik tidur di sesebuah kawasan dibandingkan dengan gandaan gaji minimum kerja sepenuh masa yang diperlukan untuk membayar (pada 30% pendapatan) kediaman tersebut	Bayaran sewa Gaji minimum kerja sepenuh masa

Sumber: Suraya Ismail et al. (2019)

Nisbah RTI yang diguna pakai oleh UN-Habitat menunjukkan bahawa perbelanjaan perumahan atau sewaan isi rumah di seluruh dunia mengikuti beberapa dapatan fakta¹⁶⁶. Berdasarkan pendekatan ini, julat sewa mampu tanggung untuk sektor swasta adalah di antara 20 – 25% daripada pendapatan isi rumah.

Isi rumah yang terpaksa menyimpang jauh daripada nisbah standard RTI membelanjakan lebih banyak peratusan daripada jumlah perbelanjaan keseluruhan berbanding dengan purata isi rumah. Manakala, sisihan di bawah julat ini mewakili kadar yang lebih kecil dalam perbelanjaan perumahan berbanding dengan isi rumah purata.

Nisbah RTI juga boleh digunakan sebagai salah satu indikator untuk mengukur kemampuan membayar sewa di pasaran swasta untuk para graduan perumahan sosial. Sebagai rujukan, purata perbelanjaan perumahan Malaysia (sewa sahaja) menyumbang kira-kira 17.9% daripada jumlah perbelanjaan¹⁶⁷ isi rumah pada 2019, iaitu di bawah tahap peratusan yang dicadangkan oleh UN-Habitat.

5.3 Kaedah Sewa Mampu Tanggung—Asas untuk Penentuan Sewa

Untuk merangka dasar peralihan daripada penyewaan perumahan sosial yang berdaya maju bagi bakal graduan perumahan sosial, pihak berkuasa yang berkaitan mesti mempunyai anggaran sewa mampu tanggung mereka. 'Sewa mampu tanggung' (*Living Rent*), mewakili tahap sewa yang mampu ditanggung oleh isi rumah dengan pertimbangan seperti berikut:

1. Taraf hidup minimum (selalunya diwakili oleh gaji minimum)
2. Bilangan tanggungan dalam isi rumah (diwakili oleh saiz isi rumah)

Berdasarkan kajian Savills (2015), sub-bahagian ini membincangkan beberapa pertimbangan sara hidup dalam menentukan kadar sewa yang boleh dikenakan ke atas isi rumah yang dikategorikan memerlukan perumahan sosial. Pada tahun 2020, gaji minimum¹⁶⁸ di Malaysia bagi individu yang bekerja di mana-mana majlis bandaraya atau majlis perbandaran ialah RM 1,200 sebulan¹⁶⁹. Namun, kriteria kelayakan permohonan PPR kini memerlukan isi rumah yang berpendapatan kurang daripada RM3,000 sebulan. Kriteria ini tetap sama tanpa mengambil kira saiz isi rumah atau bilangan ahli keluarga yang bekerja untuk menghasilkan pendapatan bagi setiap isi rumah.

¹⁶⁶ Jr (2019)

¹⁶⁷ DOS (2020a)

¹⁶⁸ Pada tahun 2022, gaji minimum telah dikaji semula kepada RM1,500. Namun, untuk tujuan analisis ini, penyelidik menggunakan gaji minimum sebelum ini iaitu RM1,200 kerana ia dianggap lebih sesuai mengambil kira jangka waktu permulaan kajian dan pengumpulan data pendapatan isi rumah semasa pada tempoh 2016 – 2017.

¹⁶⁹ Attorney General's Chambers (2020)

5.3.1. Penggunaan skala kesetaraan

Langkah pertama yang dicadangkan bermula dengan membangunkan kaedah di mana isi rumah yang berbeza saiz boleh dinilai berdasarkan taraf hidup mereka. Untuk melaraskan perbezaan dalam taraf hidup, pendapatan dan perbelanjaan isi rumah hendaklah disetarakan. Walaupun terdapat banyak model kesetaraan, kajian KRI¹⁷⁰ sebelum ini telah membangunkan skala kesetaraan (*equivalence scale*) seperti yang ditunjukkan dalam Jadual 5.3 dan Jadual 5.4¹⁷¹. Walau bagaimanapun, model yang paling langsung dan mudah adalah skala punca kuasa dua (*square root scale*), seperti yang digambarkan dalam Jadual 5.5.

Bagi menggambarkan magnitud isu penawaran perumahan sosial berdasarkan pendapatan tanpa disesuaikan mengikut saiz isi rumah, berikut adalah contoh-contoh pertimbangan bagi tipologi isi rumah yang berbeza, dengan jumlah pendapatan dan saiz unit PPR yang tetap:

- Unit PPR 01 dihuni oleh isi rumah tunggal yang menikmati ruang seluas 650 kps, dan dua bilik tidur¹⁷² tambahan
- Unit PPR 02 diduduki oleh pasangan yang mempunyai peruntukan ruang yang sama dengan unit PPR 01
- Unit PPR 03 dihuni oleh pasangan yang mempunyai tiga orang anak. Setelah anak-anak mereka dewasa, mereka masih tidur di bilik tidur yang sama walaupun berlainan jantina.

Ianya jelas daripada perbandingan tersebut bahawa meskipun semua isi rumah memperoleh pendapatan yang sama dan membayar sewa PPR yang sama sebanyak RM124, taraf hidup mereka boleh sangat berbeza kerana sumber (kedua-dua aspek kewangan dan persekitaran perumahan) perlu dikongsi dalam kalangan ahli isi rumah yang bersaiz lebih besar.

Jadual 5.3: Keanjalan skala setara dan saiz isi rumah, 2014

Saiz isi rumah	Pendapatan kasar	Skala anggaran KRI	Skala OECD- yang diubah suai	Skala punca kuasa dua	Pendapatan per kapita
1 (Rujukan)	0.00	0.00	0.00	0.50	1.00
2		0.67	0.58	0.50	
3		0.64	0.58	0.50	
4		0.62	0.59	0.50	
5		0.62	0.59	0.50	
6		0.63	0.61	0.50	
Purata	1.00	0.63	0.59	0.50	0.00

Sumber: Hawati Abdul Hamid, Ho, dan Suraya Ismail (2019)

¹⁷⁰ Hawati Abdul Hamid, Ho, dan Suraya Ismail (2019)

¹⁷¹ Hawati Abdul Hamid, Ho, dan Suraya Ismail (2019)

¹⁷² Unit PPR mempunyai tiga bilik tidur tetapi saiz bilik ketiga adalah kecil (71 kaki persegi) dan lebih sesuai digunakan sebagai bilik stor, bilik utiliti atau bilik belajar daripada bilik tidur.

Jadual 5.4: Ringkasan bagi faktor skala setara dewasa, 2014

	Makanan (Keseluruhan)	Keperluan asas terkumpul (Keseluruhan)
Rujukan isi rumah = 1 dewasa	1.00	1.00
Tambahan individu dewasa		
1 tambahan individu dewasa	0.82	0.61
2 tambahan individu dewasa	1.50	0.96
3 tambahan individu dewasa	2.04	1.11
4 tambahan individu dewasa	2.46	1.12
5 tambahan individu dewasa	2.79	1.06
Kanak-kanak berumur 6 tahun ke bawah		
1 tambahan kanak-kanak	0.78	0.56
2 tambahan kanak-kanak	1.37	0.83
3 tambahan kanak-kanak	1.81	0.91
4 tambahan kanak-kanak	2.13	0.87
5 tambahan kanak-kanak	2.34	0.75
Kanak-kanak berumur 7 – 12 tahun		
1 tambahan kanak-kanak	0.77	0.64
2 tambahan kanak-kanak	1.34	1.02
3 tambahan kanak-kanak	1.75	1.21
4 tambahan kanak-kanak	2.04	1.26
5 tambahan kanak-kanak	2.22	1.23
Kanak-kanak berumur 13 – 17 tahun		
1 tambahan kanak-kanak	0.75	0.59
2 tambahan kanak-kanak	1.29	0.90
3 tambahan kanak-kanak	1.67	1.02
4 tambahan kanak-kanak	1.92	1.01
5 tambahan kanak-kanak	2.07	0.92

Sumber: Hawati Abdul Hamid, Ho, dan Suraya Ismail (2019)

5.3.2. Metrik untuk taraf hidup

Di Malaysia, gaji minimum untuk pekerja individu pada tahun 2020 adalah sepadan dengan pendapatan garis kemiskinan (PGK) untuk isi rumah dengan 4 individu. PGK adalah anggaran jumlah wang yang diperlukan untuk mempunyai makanan yang mencukupi dan memenuhi keperluan asas¹⁷³.

Dalam usaha memastikan kelangsungan taraf hidup, beberapa kajian terkini menawarkan perspektif yang berbeza mengenai keperluan kewangan isi rumah, sama ada untuk memenuhi keperluan asas atau mengekalkan taraf hidup yang baik. Chong dan Khong (2017) menganggarkan gaji sara hidup (upah yang diperlukan untuk mengekalkan taraf hidup yang baik) di sekitar RM2,700 bagi setiap isi rumah perseorangan, RM4,700 untuk pasangan dan RM6,500 untuk pasangan yang mempunyai dua anak. Begitu juga, kajian KRI¹⁷⁴ sebelum ini menganggarkan bahawa isi rumah yang mempamerkan 'perbelanjaan aspirasi'¹⁷⁵ memerlukan RM3,000 untuk isi rumah perseorangan, RM4,850 untuk pasangan dan RM8,320 untuk pasangan dengan dua anak. Walau bagaimanapun, kajian yang sama juga mendapati bahawa isi rumah yang berpendapatan bawah RM1,200 (isi rumah perseorangan), RM1,930 (sepasang suami isteri) atau RM3,300 (pasangan dengan dua anak) pada tahun 2019 hanya sekadar memenuhi keperluan asas.

¹⁷³ Perbincangan yang lebih terperinci mengenai PGK dan metrik kemiskinan yang lain dibincangkan dalam Hawati Abdul Hamid, Ho, dan Suraya Ismail (2019).

¹⁷⁴ Hawati Abdul Hamid, Ho, dan Suraya Ismail (2019)

¹⁷⁵ Perbelanjaan aspirasi ialah keupayaan untuk mempamerkan perbelanjaan pelbagai selain keperluan asas di mana isi rumah tidak terkekang untuk berbelanja dan mempunyai keupayaan untuk mengekalkan atau melabur lebih lanjut untuk mobiliti sosial mereka dan melindungi diri mereka daripada kejadian yang merugikan.

5.3.3. Penggunaan kaedah “sewa mampu tanggung”: ambang keperluan asas

Kajian kami mendapati bahawa antara 70% hingga 75% unit PPR didiami oleh isi rumah seramai 3 hingga 6 individu (lihat Rajah 2.13). Menggunakan kriteria keperluan asas sebanyak RM1,200 untuk isi rumah perseorangan sebagai titik permulaan, kami menskalakan ambang ini mengikut saiz isi rumah. Jadual 5.5 membentangkan pendapatan isi rumah untuk saiz isi rumah yang berbeza, dengan mengekalkan taraf hidup (ambang keperluan asas) yang sama.

Jadual 5.5: Ambang keperluan asas mengikut saiz isi rumah

Saiz isi rumah	Keperluan Asas		PGK 2019	
	Skala KRI	Skala punca kuasa dua	Skala KRI	Skala punca kuasa dua
1	RM1,200	RM1,200	RM1,118	RM1,118
2	1,932	1,697	1,800	1,581
3	2,352	2,078	2,191	1,937
4	2,532	2,400	2,359	2,236
5 dan ke atas	2,544	2,683	2,370	2,500

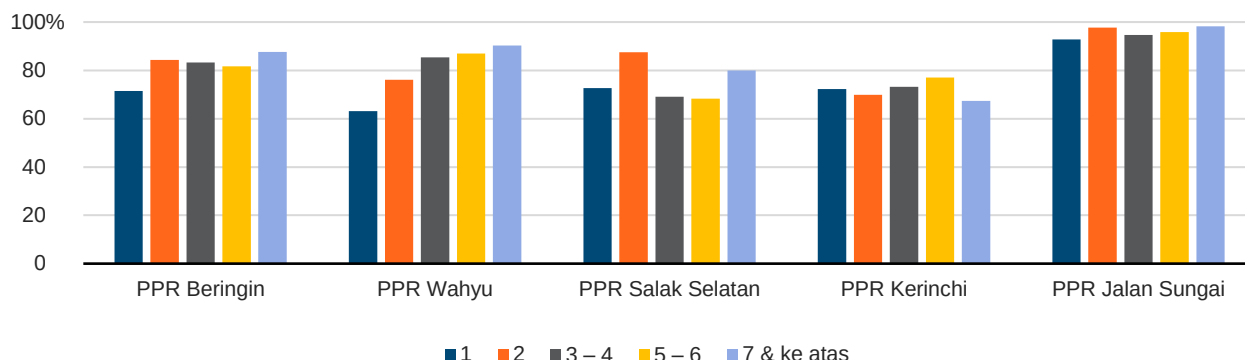
Nota:

1. Skala KRI diperolehi melalui regresi menggunakan model Working-Lesser. Sebagai contoh, faktor skala kesetaraan untuk dua orang dewasa ialah 1.61 (rujuk Jadual 5.4). Untuk mengira ambang keperluan asas bagi saiz isi rumah dua orang, darabkan faktor skala kesetaraan dengan gaji minimum RM1,200 untuk memperoleh RM1,932. Bagi tujuan analisis ini, penyelidik menggunakan gaji minimum sebelum ini iaitu RM1,200 kerana ia lebih sesuai mengambil kira bahawa data pendapatan isi rumah PPR telah dikumpulkan pada tempoh 2016 – 2017.
2. Skala punca kuasa dua ialah satu cara untuk menyamakan pendapatan sekiranya mempunyai kekurangan data atau penyelidikan. Sebagai contoh, purata PGK untuk saiz isi rumah 3.9 ialah RM2,208. Bagi mengira ambang keperluan asas bagi seorang dewasa tunggal, bahagikan purata nilai PGK dengan punca kuasa dua 3.9 untuk mendapatkan RM1,118. Bagi isi rumah dua orang, ambil punca kuasa dua 2 dan darab dengan RM1,118 untuk mendapatkan ambang RM1,581.
3. Ambang keperluan asas yang dipaparkan di sini harus ditafsirkan dengan waspada kerana pengiraan mengandaikan bahawa semua isi rumah terdiri daripada orang dewasa. Oleh itu, ambang akan berbeza sedikit selepas mengambil kira kanak-kanak daripada pelbagai kumpulan umur seperti yang ditunjukkan dalam Jadual 5.4.
4. Kedua-dua gaji minimum dan PGK digunakan untuk mengira ambang keperluan asas bagi membantu PBT menggunakan kaedah yang sesuai mengikut lokaliti iaitu kawasan bandar atau luar bandar. Gaji minimum lebih sesuai digunakan untuk kebanyakan kawasan bandar manakala PGK mungkin sesuai untuk isi rumah yang menetap di kawasan luar bandar.

Sumber: Hawati Abdul Hamid, Ho, dan Suraya Ismail (2019) dan pengiraan KRI

Dengan menggunakan skala kesetaraan, perbandingan taraf hidup untuk isi rumah yang berbeza saiz dapat dilaksanakan. Sebagai contoh, isi rumah yang tinggal berseorangan dengan pendapatan RM1,200 mempunyai taraf hidup yang hampir sama dengan isi rumah dengan tiga individu yang berpendapatan sebanyak RM1,932. Selepas pendapatan setiap isi rumah disetarakan, langkah seterusnya adalah untuk mengenal pasti golongan isi rumah PPR yang sekadar memenuhi keperluan asas, dan golongan isi rumah PPR yang berada di atas paras pendapatan ini. Rajah 5.3 menggambarkan perkadaran ini untuk lima PPR yang dikaji.

Beberapa pemerhatian dapat dilihat melalui analisis ini. Pertama, lebih daripada 60% isi rumah hanya sekadar memenuhi keperluan asas di semua PPR. Hal ini bukan satu kejutan kerana PPR merupakan perumahan sosial disediakan untuk kumpulan masyarakat yang paling memerlukannya.

Rajah 5.3: Peratusan isi rumah PPR yang memenuhi keperluan asas, mengikut saiz isi rumah

Berbanding dengan PPR yang dikaji di KL, lebih daripada 90% isi rumah di PPR Jalan Sungai termasuk dalam kategori ini. Perkadaran yang hampir sama untuk saiz isi rumah yang berbeza di PPR Jalan Sungai mencadangkan bahawa Kerajaan Negeri Pulau Pinang mempunyai mekanisme yang berkesan untuk menyasarkan dan menyampaikan unit PPR kepada penduduk yang paling memerlukannya. Malah, peratusan yang lebih tinggi daripada penyewa PPR yang menduduki di PPR Jalan Sungai (44.4%) tidak diarah untuk berpindah dari tempat asal mereka, tetapi menyenaraikan sebab-sebab lain termasuk kekangan kewangan untuk terus tinggal di PPR.

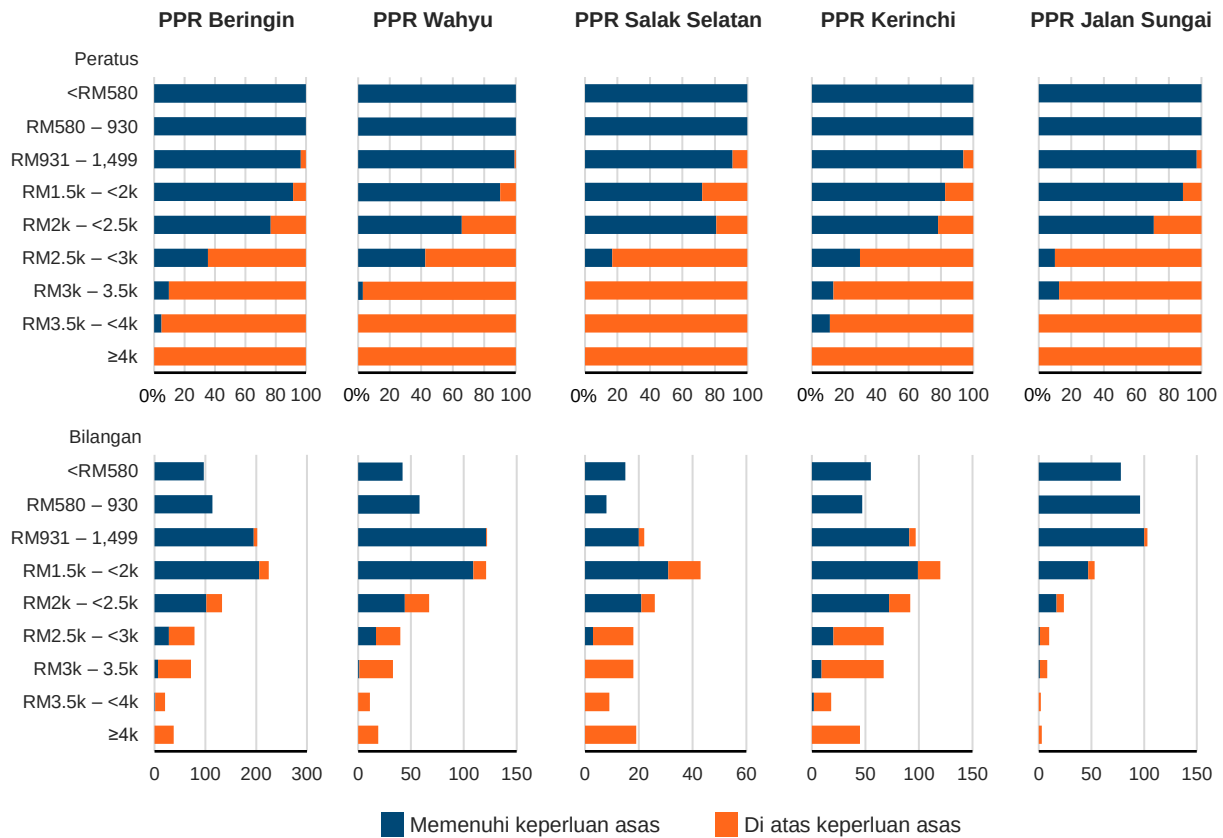
Akhir sekali, bagi kebanyakan PPR, perkadaran isi rumah perseorangan adalah sedikit lebih rendah berbanding dengan saiz isi rumah lain, kecuali PPR Salak Selatan. Hal ini mungkin disebabkan oleh ciri kriteria kelayakan pendapatan RM3,000 yang tidak mengambil kira saiz isi rumah.

Rajah 5.4 mengilustrasikan golongan isi rumah yang memenuhi keperluan asas mengikut kumpulan pendapatan. Diperhatikan bahawa kebanyakan isi rumah berpendapatan di bawah RM2,500 diklasifikasikan sebagai sekadar memenuhi keperluan asas mengikut laporan KRI sebelum ini¹⁷⁶. Perkadaran ini nampaknya agak konsisten bagi semua PPR yang dikaji.

Pihak berkuasa yang berkaitan mungkin boleh menggunakan pertimbangan yang berbeza dalam menentukan kadar sewa mampu tanggung. Sebagai contoh, selain menggunakan gaji minimum atau keperluan asas seperti yang digunakan dalam sub-bahagian ini, pihak berkuasa yang berkaitan mungkin boleh menggunakan penanda aras taraf hidup yang lebih tinggi seperti gaji sara hidup. Walau bagaimanapun, pelbagai faktor perlu dipertimbangkan bagi membangunkan kriteria graduasi perumahan sosial yang mantap dan mudah kerana terdapat pelbagai kepelbagaian lokasi yang terdapat di PPR di lokasi yang berbeza.

¹⁷⁶ Hawati Abdul Hamid, Ho, dan Suraya Ismail (2019)

Rajah 5.4: Peratusan isi rumah PPR yang memenuhi keperluan asas, mengikut kumpulan pendapatan



5.4 Adakah Terdapat Gejala 'Tiada Jalan Keluar' Bagi Warga PPR?

Sebelum perincian ke butiran pilihan dan kekangan penduduk PPR dalam 'menamatkan penyewaan' dari perumahan sosial, bahagian ini menjelaskan beberapa maklumat latar belakang yang penting untuk memberi konteks yang sesuai untuk perbincangan.

Pertama, seperti yang ditunjukkan dalam Rajah 2.11, secara purata, 70% penduduk PPR di Kuala Lumpur diarah berpindah kerana tujuan pembangunan semula. Oleh itu, proses penapisan mungkin tidak berdasarkan kriteria pendapatan¹⁷⁷. Kedua, penempatan semula isi rumah ini ke unit PPR kebanyakannya berlaku dalam jarak 5.0 km dari lokasi mereka sebelum ini. Tambahan pula, berdasarkan Rajah 2.21, kebanyakan penduduk mengekalkan pekerjaan mereka (tidak termasuk pesara, dan pencari kerja baharu) walaupun selepas berpindah ke kompleks PPR.

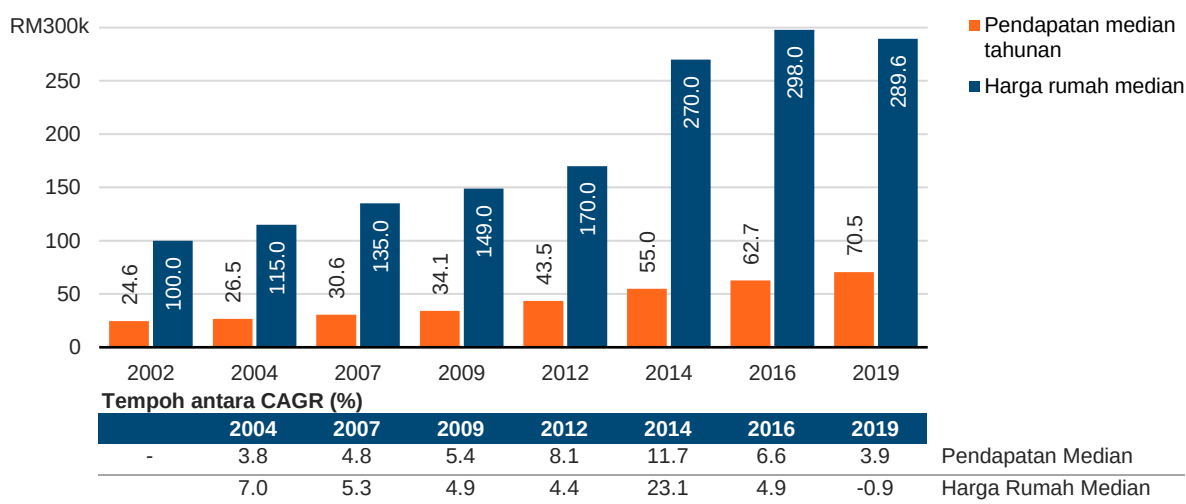
Ketiga, konurbasi sosioekonomi penduduk PPR kebanyakannya tertumpu di tempat-tempat dan kemudahan yang terletak berdekatan dengan kompleks tersebut. Penduduk PPR sering mengunjungi pasar malam atau pasar tani berdekatan untuk mendapatkan keperluan harian mereka. Penduduk juga kerap mengunjungi masjid-masjid tempatan atau bangunan keagamaan lain yang berdekatan untuk menunaikan kewajipan agama mereka.

¹⁷⁷ PPR Jalan Sungai (Pulau Pinang) tidak mempunyai penyewa yang berpindah disebabkan arahan pemindahan.

Perihal ini menunjukkan bahawa kawasan konurbasi di sekitar kompleks PPR saling berkait rapat dengan infrastruktur dan kemudahan yang penting dalam kehidupan penduduk. Dalam mempertimbangkan pilihan yang tersedia untuk penduduk PPR agar berpindah keluar dari perumahan sosial, adalah penting untuk memastikan penduduk tidak dipindahkan jauh dari ekosistem sosioekonomi mereka yang sedia ada supaya mereka menikmati tahap akses yang sama dan persekitaran hidup yang positif dalam konurbasi ruangan baharu mereka.

Akhir sekali, walaupun kadar sewa RM124 sebulan untuk unit PPR kekal sama sejak 1998¹⁷⁸, harga rumah telah meningkat dengan ketara dalam tempoh 2009 – 2019 (Rajah 5.5). Pada tahun 2002, harga rumah median ialah RM100,000. Nilai ini meningkat kepada RM289,646 pada 2019¹⁷⁹ (CAGR: 6.26%). Dalam tempoh yang sama, pendapatan purata B40 meningkat daripada purata RM1,414 kepada RM3,152 (CAGR: 4.72%). Memandangkan pasaran sewaan meningkat seiring dengan harga rumah dari semasa ke semasa, ia jelas bahawa melainkan penduduk PPR menerima peningkatan mendadak dalam pendapatan melebihi 6.26%, mereka akan menghadapi kesulitan untuk mencari pilihan di luar perumahan sosial.

Rajah 5.5: Pendapatan isi rumah berbanding harga rumah, 2002 – 2019 (RM)



Sumber: Suraya Ismail et al. (2019), DOS (2020a) dan pengiraan KRI

Berdasarkan situasi-situasi ini, analisis bermula dengan mengenal pasti penyewa PPR yang berpotensi untuk berpindah keluar daripada program penyewaan perumahan sosial. Hal ini merujuk kepada penyewa yang tidak lagi menikmati taraf hidup di bawah paras keperluan asas¹⁸⁰. Jadual 5.6 menunjukkan perincian bilangan penyewa PPR mengikut julat pendapatan isi rumah dan keperluan asas.

¹⁷⁸ Shuid (2016)

¹⁷⁹ NAPIC (t.t.)

¹⁸⁰ Lihat Rajah 5.4. Tetapi bergantung pada konteks tempatan, pihak berkuasa yang berkaitan harus memasukkan lebih banyak pertimbangan dalam memperuntukkan taraf hidup yang paling sesuai.

Jadual 5.6: Bilangan penyewa PPR mengikut julat pendapatan

Julat pendapatan isi rumah	PPR Beringin		PPR Kerinchi		PPR Wahyu		PPR Salak Selatan		PPR Jalan Sungai	
	Memenuhi keperluan asas	Di atas keperluan asas	Memenuhi keperluan asas	Di atas keperluan asas	Memenuhi keperluan asas	Di atas keperluan asas	Memenuhi keperluan asas	Di atas keperluan asas	Memenuhi keperluan asas	Di atas keperluan asas
<RM580	97	0	55	0	42	0	15	0	78	0
RM580 – 930	114	0	47	0	58	0	8	0	96	0
RM931 – <1.5k	195	7	91	6	121	1	20	2	100	3
RM1.5k – <2k	206	19	99	21	109	12	31	12	47	6
RM2k – <2.5k	102	31	72	20	44	23	21	5	17	7
RM2.5k – <3k	28	51	20	47	17	23	3	15	1	9
RM3k – <3.5k	7	65	9	58	1	32	0	18	1	7
RM3.5k – <4k	1	20	2	16	0	11	0	9	0	2
RM4k & ke atas	0	38	0	45	0	19	0	19	0	3

Nota: Pemilik dikecualikan daripada analisis ini. Ambang keperluan asas juga sepadan dengan gaji minimum sebelum ini iaitu RM1,200.

Kira-kira 26% daripada penyewa menikmati taraf hidup di atas ambang keperluan asas dan berkemungkinan bersedia dari segi kewangan untuk keluar dari perumahan sosial dan terus mendaki tangga pemilikan rumah, tertakluk kepada ketersediaan pilihan yang sesuai.

Pada masa yang sama, kajian sewa pasaran¹⁸¹ yang dijalankan oleh Institut Penilaian Negara (INSPEN) menunjukkan terdapat penyewa di skim perumahan swasta tetapi layak untuk program perumahan PPR. Penemuan yang menarik dalam tinjauan sewa ini adalah bahawa lebih separuh daripada responden di luar kompleks PPR mempunyai pendapatan isi rumah di bawah RM3,000. Walaupun keutamaan dan keadaan umum isi rumah yang tinggal di luar kompleks PPR ini tidak diketahui, perbandingan kedua-dua penemuan tinjauan oleh KRI dan INSPEN mencadangkan terdapat kemungkinan bahawa isi rumah yang menghadapi kesulitan kewangan di luar PPR mempunyai peluang untuk berhijrah ke PPR melainkan penyewa PPR yang layak (26%) keluar daripada perumahan sosial.

Jadual 5.7: Pendapatan responden dalam skim perumahan swasta berhampiran PPR

Julat pendapatan isi rumah	Bilangan	Peratus
<RM580	177	8.6%
RM580 – 930	28	1.4
RM931 – <1.5k	79	3.8
RM1.5k – <2k	210	10.2
RM2k – <2.5k	382	18.6
RM2.5k – <3k	176	8.6
RM3k – <3.5k	270	13.2
RM3.5k – <4k	146	7.1
RM4k & ke atas	584	28.5

Sumber: INSPEN (2019)

¹⁸¹ KRI bekerjasama dengan INSPEN untuk melaksanakan kajian sewa pasaran di perumahan swasta berdekatan PPR terpilih dalam kajian kami. Tinjauan sewa pasaran dijalankan oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH).

5.4.1. Penyewaan alternatif di pasaran perumahan swasta

Kajian sewa pasaran INSPEN memberikan gambaran mengenai pilihan yang tersedia untuk penduduk PPR. Agensi penilaian ini menjalankan tinjauan sewa di skim perumahan swasta yang berhampiran dengan 5 kompleks PPR dalam kajian ini. Jadual 5.8 memperincikan bilangan skim perumahan swasta alternatif yang menawarkan kadar sewa bulanan kurang daripada RM500, dengan mengambil kira kadar sewa PPR semasa RM124.

Jadual 5.8: Bilangan skim sewaan perumahan swasta alternatif pada harga RM500 sebulan atau kurang, mengikut jarak ke PPR

	<2km	2.1 – 5 km	5.1 – 8 km	8.1 – 10km	>10.1km	JUMLAH
PPR Kerinchi	0	0	0	0	0	0
PPR Wahyu & PPR Beringin	1	1	1	0	0	3
PPR Salak Selatan	0	0	0	1	0	1
PPR Jalan Sungai	11	2	0	0	0	13

Sumber: INSPEN (2019)

Diperhatikan bahawa penduduk PPR Jalan Sungai mempunyai akses kepada sebanyak 13 skim perumahan swasta mampu tanggung yang terletak dalam jarak kurang daripada 5.0km dari PPR mereka. Sebaliknya, penduduk di PPR Wahyu dan Beringin¹⁸² hanya mempunyai tiga pilihan perumahan swasta alternatif yang boleh mereka pertimbangkan. Malangnya, tiada satu pun skim perumahan swasta di sekitar PPR Kerinchi menawarkan kadar sewa kurang daripada RM500.

Tinjauan sewa pasaran juga mengumpulkan jumlah skim perumahan swasta alternatif dengan kadar sewa bulanan antara RM501 – RM1,000. Jadual 5.9 menunjukkan terdapat banyak pilihan yang tersedia tetapi mungkin tidak dapat mampu ditanggung oleh penduduk PPR.

Jadual 5.9: Bilangan skim sewaan perumahan swasta alternatif dalam julat harga RM501 – RM1,000 sebulan, mengikut jarak ke PPR

	<2km	2.1 – 5 km	5.1 – 8 km	8.1 – 10km	>10.1km	JUMLAH
PPR Kerinchi	1	0	2	1	0	4
PPR Wahyu & PPR Beringin	1	8	5	0	0	14
PPR Salak Selatan	3	2	2	3	3	13
PPR Jalan Sungai	12	12	4	0	0	28

Sumber: INSPEN (2019)

Pertama, untuk mempertimbangkan pilihan yang tersedia daripada Jadual 5.8 dan Jadual 5.9, penduduk PPR perlu membayar jumlah sewa antara 2 hingga 7 kali ganda jumlah sewa semasa mereka. Dengan memilih untuk kekal menetap di PPR, penduduk dapat menikmati sewa yang jauh lebih rendah berbanding dengan kadar pasaran semasa untuk perumahan swasta. Dengan sewa serendah RM124, beban kewangan penyewa PPR diringkaskan apabila menetap di perumahan sosial.

¹⁸² PPR Wahyu dan PPR Beringin terletak di lokasi yang sama, kira-kira dalam jarak 7.0km.

Kedua, walaupun penduduk sanggup meninggalkan perumahan sosial, ketersediaan pilihan yang setanding dengan PPR dalam lingkungan jarak 5.0 km masih terhad. Penamatan penyewaan dari perumahan sosial seharusnya tidak memerlukan penempatan semula penduduk PPR jauh dari konurbasi sosioekonomi sedia ada mereka yang telah terbentuk dan menyumbang kepada sebahagian besar mata pencarian mereka.

Akhir sekali, dengan memilih untuk tinggal di unit PPR, penduduk boleh menikmati jaminan kepenghunian dan tidak tertakluk kepada pelbagai kos, proses dan risiko yang mungkin mereka hadapi apabila terlibat dalam perjanjian penyewaan dengan tuan rumah persendirian.

Penemuan kajian juga selari dengan penyelidikan yang dijalankan dalam sektor perumahan sosial di Australia yang mendapati bahawa penyewa lebih suka untuk tinggal secara kekal di perumahan sosial¹⁸³. Wiesel dan Pawson (2015) berpandangan perumahan persendirian yang mahal dan kepenghunian terjamin adalah antara faktor-faktor yang menghalang penyewa daripada meninggalkan perumahan sosial.

5.4.2. Transaksi jual-beli unit kediaman di sekitar kawasan PPR

Pemilikan rumah merupakan salah satu pertimbangan lain selain daripada pilihan penyewaan. Data transaksi unit perumahan di kawasan berhampiran PPR berfungsi sebagai proksi untuk menggambarkan pilihan yang tersedia untuk penduduk PPR.

Rajah berikut menunjukkan unit hartanah yang dijualbeli dari Januari 2017 hingga Disember 2018¹⁸⁴ di sekitar kawasan PPR yang dikaji.

Semua PPR yang ditinjau terletak di pasaran hartanah yang mengandungi pelbagai jenis perumahan, walaupun pada julat harga yang berbeza. Walau bagaimanapun, penelitian yang lebih mendalam mendedahkan perbezaan yang ketara dari lokasi ke lokasi. Rajah 5.8 sehingga Rajah 5.11 meringkaskan keluasan binaan median dan harga transaksi median bagi semua transaksi hartanah kediaman di bawah RM1.0 juta dalam jarak 3.0 km dari PPR yang dikaji.

Pertama, dengan menggunakan gandaan median 3.0x pendapatan isi rumah tahunan tanpa mengira lokasi, dilihat bahawa 'graduan' PPR mempunyai pilihan yang terhad terutamanya kepada rumah flat, pangsapuri atau rumah kluster. Selain itu, diperhatikan bahawa dalam tempoh dua tahun dari 2017 – 2018, transaksi hartanah kediaman di bawah harga RM100k menyumbang antara 2.7% dan 6.6% daripada semua transaksi perumahan di kawasan itu. Kebanyakan transaksi hartanah di pasaran sekunder (*sub-sale*) mencondong kepada harga rumah melebihi RM300k, seperti yang digambarkan dalam Rajah 5.7.

Kedua, pilihan yang mampu dibeli oleh graduan PPR secara amnya ini tidak memberikan saiz ruang lebih daripada yang tersedia dalam unit PPR mereka yang sedia ada¹⁸⁵. Untuk mendapatkan saiz ruang lebih besar, isi rumah perlu membayar harga rumah yang jauh lebih tinggi daripada yang mereka mampu beli (Rajah 5.8 – Rajah 5.11). Perkara ini juga berlaku bagi isi rumah yang tinggal di luar PPR¹⁸⁶.

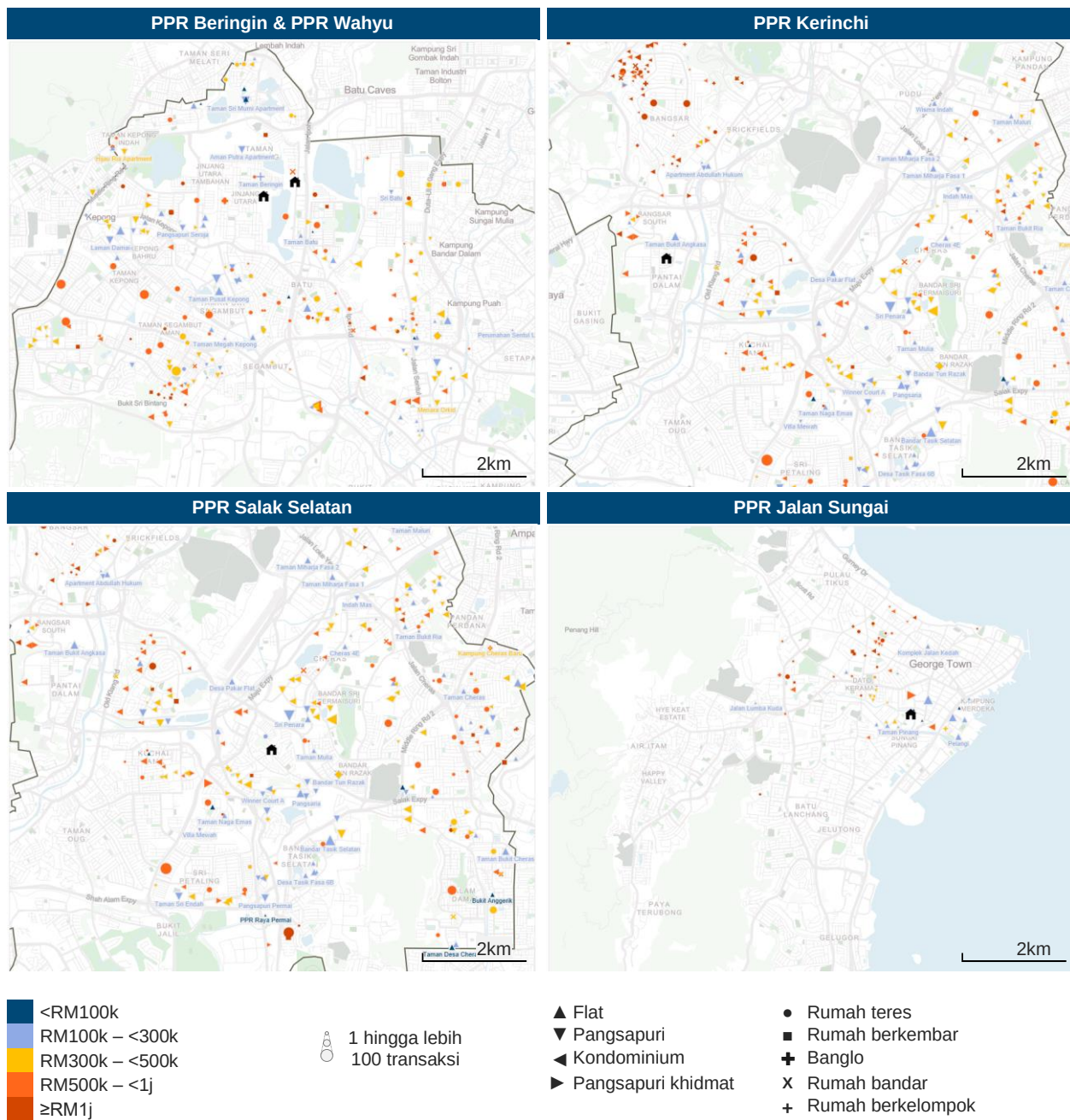
¹⁸³ Wiesel et al. (2014)

¹⁸⁴ Tempoh yang sama dengan tinjauan KRI dijalankan.

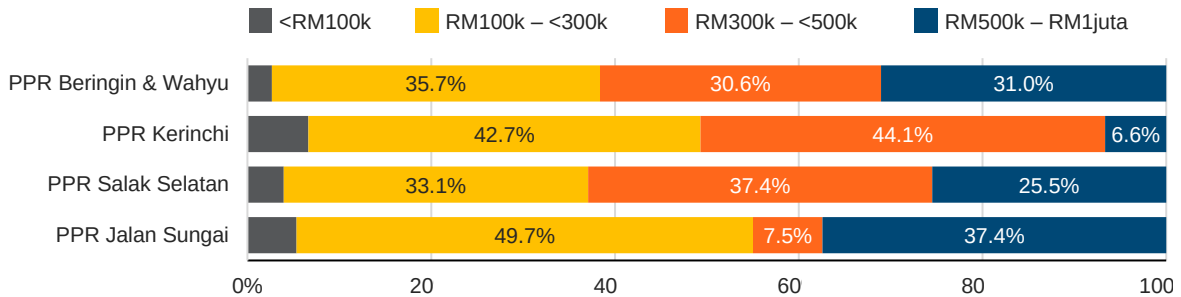
¹⁸⁵ Unit PPR biasanya mempunyai ruang lantai tidak melebihi 700 kaki persegi.

¹⁸⁶ KRI (2015)

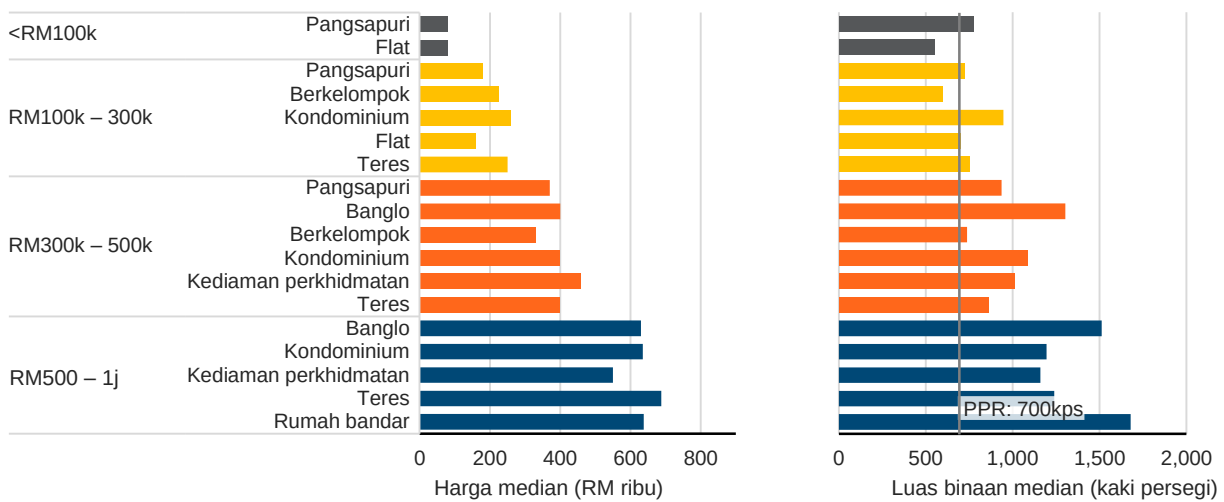
Rajah 5.6: Transaksi jual-beli unit hartanah di persekitaran PPR, 2017 – 2018



Sumber: Brickz (t.t.) dan pengiraan KRI

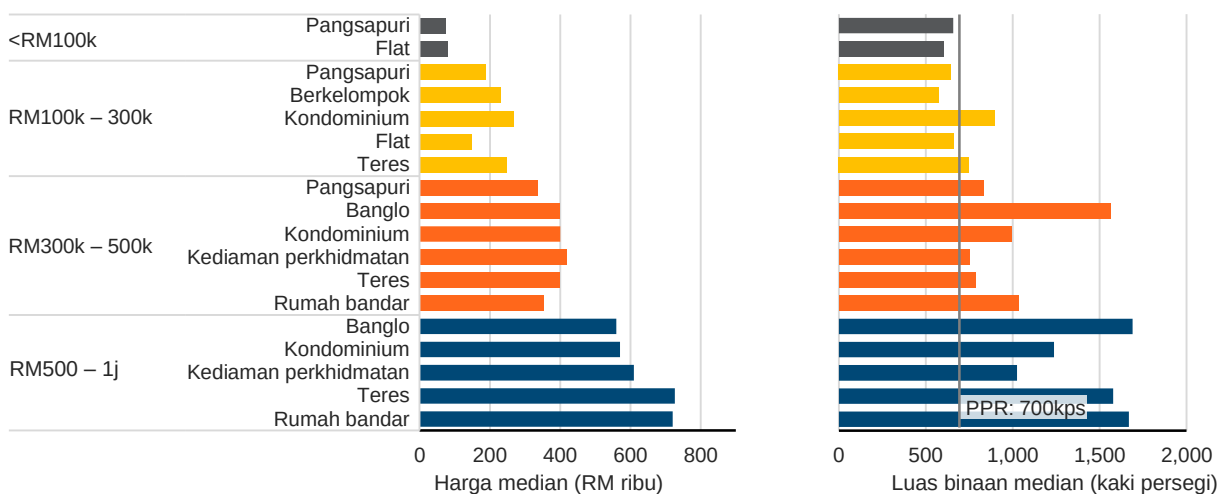
Rajah 5.7: Peratusan transaksi unit kediaman pasaran sekunder (sub-sale) dalam jarak 3km, mengikut PPR dan julat harga, 2017 – 2018

Sumber: Brickz (t.t.) dan pengiraan KRI

Rajah 5.8: Transaksi jual-beli unit hartanah dalam jarak 3km dari PPR Beringin dan PPR Wahyu, 2017 – 2018

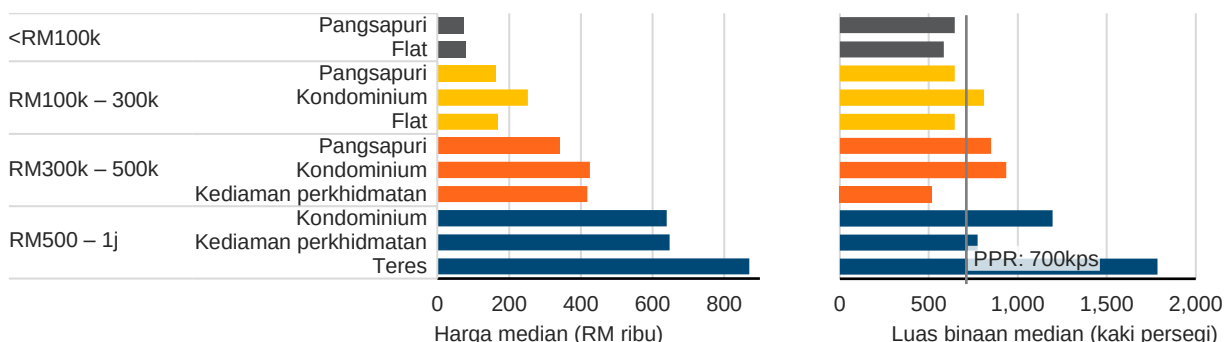
Nota: Kawasan perumahan sekitar PPR termasuk Jinjang, Kepong, Segambut dan Sentul.

Sumber: Brickz (t.t.) dan pengiraan KRI

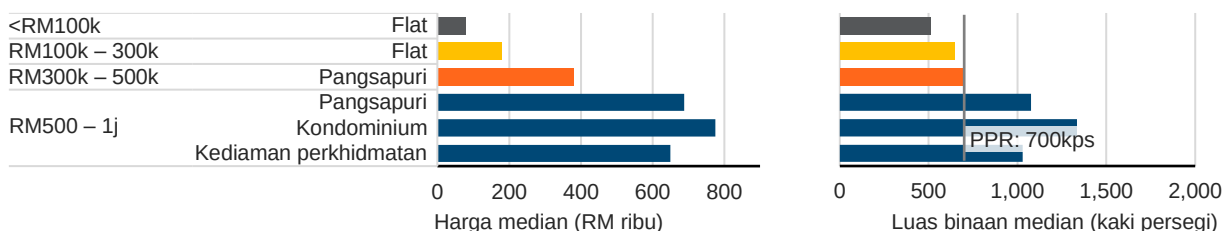
Rajah 5.9: Transaksi jual-beli unit hartanah dalam jarak 3km dari PPR Salak Selatan, 2017 – 2018

Nota: Kawasan perumahan sekitar PPR termasuk Bandar Tasik Selatan, Cheras, Desa Petaling, Kuchai Lama, Salak Selatan, Sri Petaling dan Sungai Besi

Sumber: Brickz (t.t.) dan pengiraan KRI

Rajah 5.10: Transaksi jual-beli unit hartanah dalam jarak 3km dari PPR Kerinchi, 2017 – 2018

Nota: Kawasan perumahan sekitar PPR termasuk Bangsar, Damansara Heights, Kerinchi, Kuchai Lama, Sungai Besi dan Taman Desa
 Sumber: Brickz (t.t.) dan pengiraan KRI

Rajah 5.11: Transaksi jual-beli unit hartanah dalam jarak 3km dari PPR Jalan Sungai, 2017 – 2018

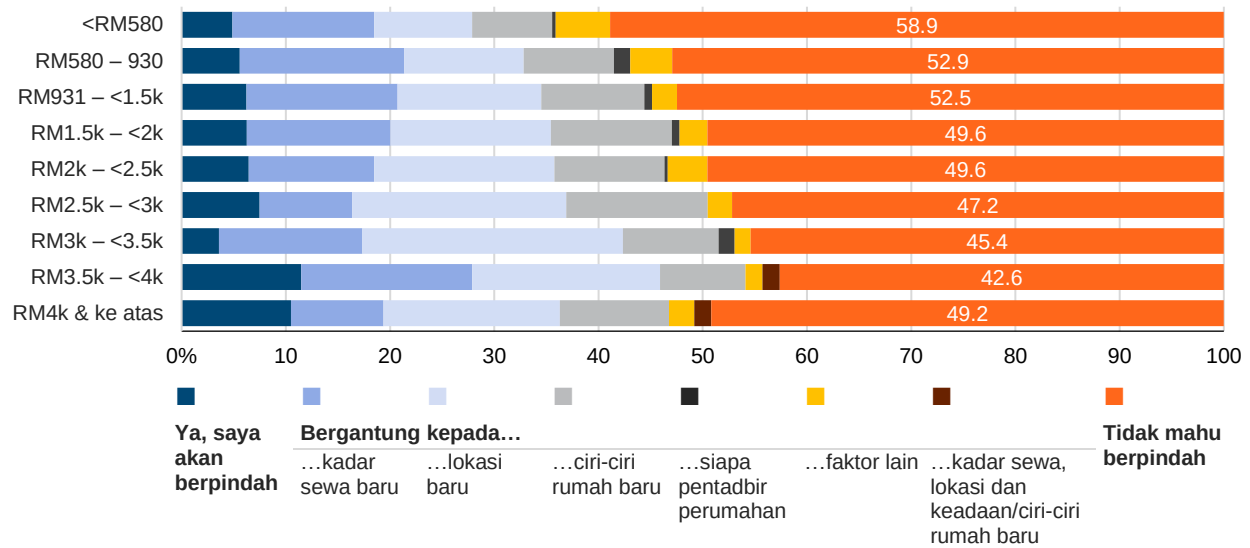
Nota: PPR Jalan Sungai terletak di George Town
 Sumber: Brickz (t.t.) dan pengiraan KRI

Ketiga, terdapat unit PPR yang dijual pada julat harga antara RM35,000 hingga RM42,000 dengan beberapa sekatan tertentu seperti tempoh moratorium selama 10 tahun ke atas jualan dan sekatan terhadap jualan di pasaran bebas. Ini biasa berlaku di bawah sistem kebajikan berasaskan aset di mana rumah yang diperuntukkan dalam sektor sosial harus kekal di bawah peruntukan sosial untuk kegunaan masa hadapan. Walau bagaimanapun, hal ini mungkin merugikan pembeli rumah PPR kerana mereka tidak akan mendapat manfaat daripada sebarang kenaikan harga yang mungkin berlaku di pasaran bebas.

5.4.3. Penyewa PPR lebih memilih untuk tinggal di perumahan sosial

Untuk menilai kesediaan penyewa PPR untuk menamatkan penyewaan dari perumahan sosial, responden ditanya sama ada mereka akan memilih untuk berpindah ke projek bantuan kerajaan atau perumahan swasta yang lain, jika diberi peluang untuk berpindah. Jawapan bagi kedua-dua penyewa dan pemilik ditunjukkan dalam Rajah 5.12 dan Rajah 5.13.

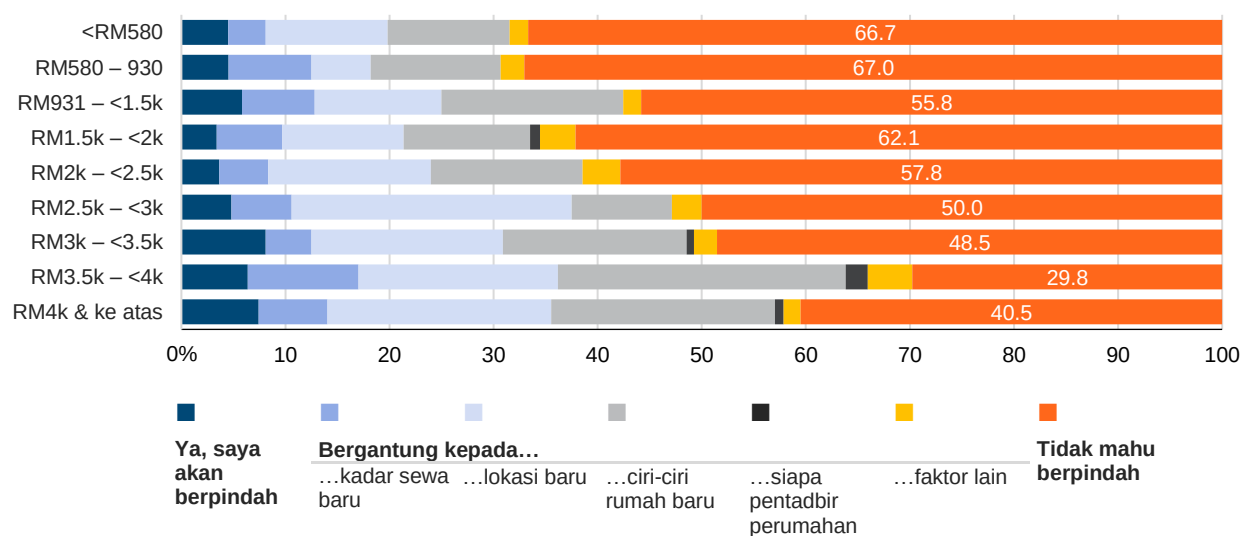
Rajah 5.12: Keputusan penyewa PPR untuk berpindah, mengikut julat pendapatan isi rumah semasa



Tinjauan kami mendapati lebih separuh daripada penyewa PPR (51%) meliputi semua julat pendapatan enggan berpindah, terutamanya mereka yang berpendapatan isi rumah di bawah RM2,500. Hanya 166 penyewa (6%) menyatakan hasrat untuk keluar jika diberi peluang.

Walaupun ada keupayaan untuk keluar dari perumahan sosial, kebanyakan penyewa yang dikenal pasti memiliki kemampuan melebihi keperluan asas (47.7%) memilih untuk terus menetap di PPR. Seperti yang ditunjukkan dalam Rajah 5.12, secara purata hanya 7.3% daripada mereka menyatakan akan meninggalkan PPR manakala 44.7% daripada mereka menyatakan lokasi dan ciri-ciri unit perumahan yang akan didiami merupakan faktor utama yang mempengaruhi keputusan mereka untuk keluar dari perumahan sosial.

Rajah 5.13: Keputusan pemilik PPR untuk berpindah, mengikut julat pendapatan isi rumah semasa



Penemuan ini juga menunjukkan 649 pemilik PPR (54%) berhasrat untuk terus tinggal di unit mereka. Walaupun mereka memiliki unit tersebut, kira-kira 5% pemilik PPR menyatakan bahawa mereka akan meninggalkan PPR. Manakala pemilik yang lain hanya akan meninggalkan PPR jika memenuhi syarat keutamaan mereka seperti yang ditunjukkan dalam Rajah 5.13.

5.4.4. Perbincangan

Hasil kajian mendapati penyewa PPR mempunyai pilihan terhad untuk beralih dari perumahan sosial ke perumahan swasta. Tinjauan sewa pasaran oleh INSPEN mendedahkan bahawa pilihan yang sepadan dengan PPR di bawah RM500 adalah terhad. Walaupun julat itu diperluaskan kepada RM501 – RM1,000, bilangan pilihan sewaan tidak sepadan dengan peratusan penduduk PPR yang memiliki kemampuan melebihi keperluan asas¹⁸⁷.

Jika penyewa PPR sedia ada mempertimbangkan pilihan untuk membeli unit perumahan di pasaran swasta, pilihan yang mereka mampu (berdasarkan gandaan median 3.0x) sangat terhad kepada beberapa pilihan rumah flat, rumah kluster, pangsapuri dan kondominium. Di samping itu, kebanyakan kediaman ini mempunyai keluasan binaan yang lebih kecil daripada unit PPR 700 kps yang mereka miliki sekarang.

Daripada penyewa PPR yang dikenal pasti layak untuk menamatkan penyewaan dari perumahan sosial, 47.7% jelas menolak idea untuk berbuat demikian. 44.7% mungkin akan mempertimbangkan untuk berpindah, tertakluk kepada pelbagai prasyarat manakala hanya 7.33% melaporkan hasrat untuk berpindah.

Jadual 5.10: Keputusan isi rumah PPR untuk berpindah, mengikut kemampuan untuk memenuhi keperluan asas

Keputusan untuk berpindah	Di atas keperluan asas		Memenuhi keperluan asas	
	Bilangan penyewa	Peratus	Bilangan penyewa	Peratus
Akan berpindah dari PPR	50	7.3%	50	2.5%
Bergantung kepada pelbagai sebab	305	44.7%	830	42.0%
Tidak akan berpindah dari PPR	325	47.7%	1,024	51.8%
Tiada respons	2	0.3%	5	0.3%
Jumlah	682	100.0%	1,975	100.0%

Kesimpulannya, analisis menunjukkan bahawa pilihan realistik bagi penyewa untuk berpindah adalah sangat terhad. Hal ini terbukti dengan pelbagai metrik kemampuan yang digunakan untuk pasaran swasta bagi kedua-dua sewa dan pemilikan. Adalah jelas bahawa penyewa berkeberatan untuk berpindah dari perumahan sosial walaupun mereka memperoleh pendapatan melebihi ambang keperluan asas. Sebagai contoh, pada tahun 2018, kira-kira 80,000 keluarga berada dalam senarai menunggu PPR¹⁸⁸. Manakala, antara tahun 2019 hingga Ogos 2021, hanya 15.4% daripada jumlah permohonan 9,949 yang diterima oleh DBKL diluluskan¹⁸⁹, menunjukkan bahawa 84.5% yang lain diletakkan dalam senarai menunggu PPR.

¹⁸⁷ Lihat Jadual 5.6

¹⁸⁸ Lim dan Michael (2018)

¹⁸⁹ Sinar Harian (2021)

BAB

06

PENEMUAN UTAMA DAN CADANGAN DASAR

	154
6.1 Sumbangan Kepada Objektif Sosioekonomi Dengan Membina Rangka Dasar Yang Mampan	154
6.2 Menetapkan Objektif Untuk Dasar Perumahan Sosial	156
6.2.1 Pengurusan isi rumah PPR	157
6.2.2 Pengurusan unit perumahan PPR	160
6.2.3 Pengurusan stok perumahan swasta	165



PENEMUAN UTAMA DAN CADANGAN DASAR

“With adequate social opportunities, individuals can effectively shape their own destiny and help each other. They need not be seen primarily as passive recipients of the benefits of cunning development programs. There is indeed a strong rationale for recognizing the positive role of free and sustainable agency-and even of constructive impatience”.

Sen (1999)

6.1 Sumbangan Kepada Objektif Sosioekonomi Dengan Membina Rangka Dasar Yang Mampan

Penyediaan perumahan awam bertujuan untuk menampung bilangan setinggan yang tinggi kesan daripada migrasi luar bandar ke bandar secara pesat bermula pada tahun 1970-an. Secara amnya, penempatan setinggan merupakan kesan sampingan yang bersifat sementara daripada proses pembandaran. Diandaikan apabila pendapatan dan kedudukan ekonomi penduduk semakin meningkat, mereka akan berpindah keluar dari persetinggan dan menaik taraf unit perumahan mereka. Kawasan setinggan atau penempatan tidak formal dianggap sebagai alternatif perumahan murah untuk golongan miskin yang bekerja di bandar.

Program perumahan awam ini telah berkembang menjadi perumahan sosial atau kebajikan (PPR), dan masih disasarkan untuk menyediakan tempat tinggal kepada isi rumah miskin. Bilangan isi rumah miskin dari 5 kompleks perumahan PPR yang dikaji adalah lebih daripada 60% (yang berpendapatan kurang daripada PGK RM2,208) dengan 21% dianggap sebagai ‘miskin tegar’ (berpendapatan kurang daripada PGK makanan sebanyak RM1,038). Kadar kemiskinan adalah lebih tinggi bagi isi rumah yang diketuai oleh pekerja sambilan (80.6%), pesara (72.1%), suri rumah (70.5%) dan mereka yang menganggur/tidak bekerja (70.6%). Hanya 35% ketua isi rumah bekerja sendiri atau pekerja sambilan, dan 13% berpendidikan tinggi. Kebanyakan tempat pekerjaan penduduk adalah berhampiran rumah mereka, terutamanya dalam kalangan yang bekerja sendiri. Walaupun majoriti penduduk adalah penyewa namun sebahagian merupakan pemilik (lebih daripada 20% di Kuala Lumpur). Sementara itu, semua penduduk di PPR Jalan Sungai, Pulau Pinang adalah penyewa. Majoriti ketua isi rumah adalah dalam kumpulan umur yang lebih tua dengan umur median antara 52 hingga 54 tahun.

Seperti yang dinyatakan sebelum ini, laporan ini merujuk kepada premis berikut sebagai ‘justifikasi’ penyediaan perumahan oleh kerajaan¹⁹⁰;

- (a) Perumahan yang ditawarkan melalui pasaran tidak mampu mencapai piawaian kualiti yang boleh diterima untuk semua penduduk, terutamanya kepada golongan yang berkeperluan/miskin; dan
- (b) Penyempurnaan piawaian lebih baik dilaksanakan melalui penyediaan perumahan secara formal daripada menyediakan sumber kewangan tambahan kepada mereka yang menduduki kediaman berpiawaian rendah.

¹⁹⁰ UN-Habitat (2009)

Laporan ini menyokong premis (a) bahawa kuasa pasaran tidak akan menghasilkan kualiti perumahan dan harga yang boleh diterima untuk golongan miskin, dengan satu pengecualian. Bantuan kerajaan biasanya diberikan apabila harga rumah yang dibekalkan oleh sektor pasaran swasta gagal menampung golongan yang kurang bernasib baik dari segi ekonomi. Namun demikian, apabila bantuan kerajaan merangkumi lebih daripada separuh atau dalam beberapa negeri, hampir keseluruhan penduduk, ia menunjukkan kegagalan kedua-dua campur tangan kerajaan dan penyelesaian melalui pasaran.

Laporan ini gagal menyokong premis (b) kerana penyediaan perumahan secara langsung oleh kerajaan (seperti yang ditunjukkan dalam kajian kes) tidak mewujudkan perumahan dengan kualiti yang boleh diterima.

Penyediaan perumahan sosial formal secara langsung oleh kerajaan dianggap penyelesaian untuk menempatkan golongan miskin dengan keadaan hidup yang lebih baik berbanding penempatan setingan, tetapi ia secara tidak langsung menimbulkan masalah baharu iaitu 'perumahan tidak berkualiti untuk golongan miskin' terutama di bangunan berstrata. Semua kompleks kediaman kekal dalam kualiti yang tidak baik kerana pembiayaan yang tidak mencukupi untuk penyelenggaraan dan pembaikan. Kebanyakan bangunan tidak menyediakan perkhidmatan penyelenggaraan berjadual untuk mengelakkan kerosakan bangunan berlarutan. Keadaan fizikal bangunan menjadi lebih mudah terdedah kepada kerosakan akibat reka bentuk yang tidak sesuai dan/atau pembinaan yang tidak bermutu. Hal ini menjadi lebih serius bagi kompleks dengan kepadatan yang lebih tinggi. Faktor-faktor ini bukan sahaja mengancam kehidupan yang positif tetapi juga meningkatkan kos penyelenggaraan kepada mereka yang memiliki unit tersebut.

Kajian ini tidak menganalisis premis bagi kerajaan menyediakan perumahan bantuan sendiri kepada golongan yang tidak memiliki rumah formal memandangkan skim ini tidak diamalkan di Malaysia.

Penjualan perumahan awam untuk disewa kepada penyewa sedia ada agar memperoleh pemilikan pada harga nominal telah mewujudkan kesan negatif seperti 'pemilik rumah miskin' yang memiliki kediaman mereka tetapi tidak mempunyai cara untuk mengekalkan harta itu dalam keadaan baik. 'Pemilik rumah yang miskin' tinggal dalam keadaan perumahan sub-standard, secara tidak langsung bertentangan dengan dasar kebajikan berasaskan aset yang menggalakkan kekayaan dan ekuiti melalui pemilikan rumah.

Tambahan pula, amalan semasa dalam kalangan pentadbir untuk perumahan sosial tampaknya mencadangkan:

1. Perumahan sosial dilihat sebagai penyelesaian 'pembinaan' (berdasarkan unit yang dibina) dan bukannya dari segi 'pengurusan' yang merupakan tanggungjawab kerajaan (dalam objektif pemulihan kebajikan dengan pemilihan isi rumah yang betul dan penyelenggaraan unit perumahan).
2. Dasar hanya menyasarkan bilangan unit perumahan yang harus dibina manakala kepelbagaian keluasan dan piawaian yang baik tidak diberi perhatian sewajarnya.
3. Perspektif pembangunan hanya tertumpu kepada pembinaan kompleks perumahan; dan kurang ada perhatian ditumpukan kepada persekitaran kediaman atau keadaan hidup yang positif.

Penemuan daripada kajian kes ini mengikuti fenomena yang terkenal dalam kajian perumahan berkenaan wujudnya '*universal housing queue*'¹⁹¹ yang menyukarkan golongan miskin untuk memiliki perumahan yang baik, manakala golongan yang berada di julat berhampiran ambang kemiskinan akan kekal di rumah yang berkeadaan teruk. Seperti yang dibincangkan dalam Bab 5, terdapat pilihan yang sangat terhad bagi penduduk untuk berhijrah daripada sektor perumahan sosial kepada swasta. Angel (2000) seterusnya menggalakkan kerajaan untuk menguruskan sistem perumahan secara menyeluruh kerana kurang manfaatnya sekiranya dasar perumahan dirangka hanya tertumpu kepada golongan miskin dengan harapan 'pasaran' akan menjaga golongan lain tanpa memberi perhatian sama ada pasaran berfungsi dengan baik.

Pada kebiasaannya, dasar-dasar yang disediakan demi kebajikan seperti perumahan sosial (memenuhi keperluan asas) digubal tanpa menyedari keperluan untuk mengawal keadaan pasaran semasa. Perihal ini bersama-sama subsidi berterusan perumahan sektor swasta (contohnya, dalam bentuk 'pembiayaan inovatif'¹⁹² atau pemberian dana terus kepada pembeli¹⁹³), mewujudkan pasaran perumahan yang tidak mampu dimiliki, menjerumuskan lebih banyak isi rumah ke dalam sektor sosial. Perumahan sosial bukan sahaja tidak akan memenuhi keperluan golongan miskin sahaja bahkan juga melangkaui isi rumah berpendapatan sederhana.

6.2 Menetapkan Objektif Untuk Dasar Perumahan Sosial

Pada umumnya, tanda aras antarabangsa dasar perumahan sosial menyokong objektif-objektif berikut¹⁹⁴:

1. Kehidupan yang berkualiti untuk golongan yang berkeperluan, lebih lagi dengan kos sara hidup yang tinggi
2. Rumah transit untuk golongan kurang berkemampuan
3. Mampu tanggung, berintegrasi bersama masyarakat umum (berbanding dengan pengasingan golongan miskin) dengan kompleks perumahan yang diselenggara dengan baik
4. Sekuriti dan kestabilan penyewaan untuk golongan yang memerlukan supaya mampu:
 - a) membina kualiti hidup yang baik
 - b) memperolehi pendidikan dan pekerjaan yang wajar
 - c) beralih daripada perumahan sosial kepada rumah mampu tanggung (milik atau sewa) di pasaran bebas.

Selaras dengan Dasar Perumahan Negara 2.0 (2018 – 2025) (DRN 2.0), rangka dasar yang mampan perlu mewujudkan hala tuju bagi membolehkan isi rumah keluar daripada penyewaan sosial kepada penyewaan persendirian dan akhirnya mencapai pemilikan rumah. Di bawah rangka kerja ini, terdapat keperluan untuk mengklasifikasikan perumahan sosial sebagai rumah transit untuk penyewa yang layak, tetapi dengan dasar penamatan penyewaan perumahan sosial/kebajikan. Rumah transit boleh merangkumi penyewaan sosial atau pemilikan (kebajikan berasaskan aset).

¹⁹¹ Ramirez (1978)

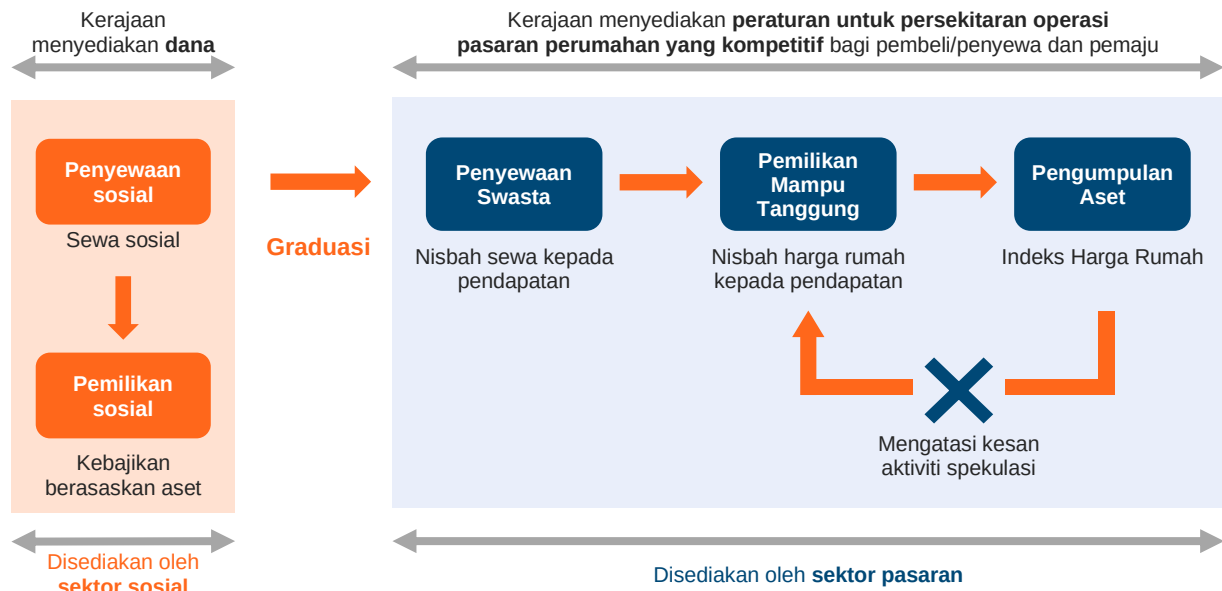
¹⁹² Melanjutkan tempoh gadai janji perumahan dengan alasan menjadikan rumah kelihatan lebih murah melalui bayaran bulanan yang lebih rendah; atau meminta kerajaan meliberalisasikan unit yang tidak terjual dengan harga permulaan. Sumber: Suraya Ismail dan Ho (2021)

¹⁹³ KRI (2015)

¹⁹⁴ Government of Western Australia (2017)

Kedua-dua jenis stok perumahan ini boleh dikekalkan di bawah pengurusan kerajaan negeri sebagai aset strategik untuk kegunaan masa depan dalam sektor sosial.

Rajah 6.1: Peranan kerajaan yang berbeza untuk sektor sosial dan pasaran



Sumber: Diadaptasi daripada Suraya Ismail et al. (2019)

Pengurusan untuk dasar perumahan sosial boleh dilaksanakan melalui 3 teras dasar di bawah:

1. **Pengurusan isi rumah PPR:** untuk mewujudkan senarai daftar isi rumah berdasarkan keperluan perumahan dengan kriteria kelayakan yang melangkaui tahap pendapatan seperti saiz isi rumah, kurang upaya usia tua dan kecacatan fizikal.
2. **Pengurusan unit rumah PPR:** untuk mewujudkan senarai daftar perumahan bagi unit perumahan sosial yang dibekalkan oleh kedua-dua sektor awam dan swasta.
3. **Pengurusan unit perumahan sektor swasta:** untuk mengelakkan isi rumah yang beralih/'graduasi' dari perumahan sosial daripada tinggal dalam keadaan perumahan yang lebih memudaratkan di pasaran bebas.

6.2.1. Pengurusan isi rumah PPR

Siapa yang layak?—Untuk memperkenalkan pendekatan kelayakan keperluan asas berperingkat

Salah satu kriteria kelayakan perumahan sosial ialah pendapatan kasar isi rumah kurang daripada RM3,000. Kriteria ini secara automatik merangkumi 20 – 25% isi rumah Malaysia. Hawati Abdul Hamid, Ho, dan Suraya Ismail (2019) mencadangkan bahawa penggunaan pendapatan kasar adalah tidak tepat dalam mengenal pasti kekurangan isi rumah. Sebagai contoh, penambahan hanya satu kriteria lain bagi saiz isi rumah akan membetulkan ralat layak atau tidak sehingga 20%. Oleh itu, ia mencadangkan bahawa kelayakan keperluan asas berperingkat perlu diperkenalkan untuk pemilihan yang lebih baik.

Jadual 6.1 mencadangkan kelayakan keperluan asas berperingkat berdasarkan ciri perbelanjaan isi rumah¹⁹⁵, mengikut saiz isi rumah.

Jadual 6.1: Kelayakan keperluan asas berperingkat

Saiz isi rumah	Skala KRI (RM)	Skala punca kuasa dua (RM)
1	1,200	1,200
2	1,932	1,697
3	2,352	2,078
4	2,532	2,400
5 dan ke atas	2,544	2,683

Sumber: Hawati Abdul Hamid, Ho, dan Suraya Ismail (2019) dan pengiraan KRI

Dengan menggunakan kelayakan keperluan asas berperingkat, peruntukan perumahan sosial yang lebih tersasar boleh dipenuhi untuk mereka yang hanya memenuhi keperluan asas tanpa mengira saiz isi rumah mereka. Isi rumah menjadi miskin kerana tidak dapat memenuhi taraf hidup tertentu; mereka tidak miskin kerana terlalu ramai mahupun terlalu sedikit bilangan di bawah satu bumbung.

Senarai daftar isi rumah akan memudahkan pengurusan isi rumah PPR. Pangkalan data hendaklah terdiri daripada profil demografi dan ekonomi isi rumah seperti pendapatan isi rumah, saiz dan ketidakupayaan fizikal. PBT boleh menggunakan pendekatan keperluan asas sebagai salah satu kriteria di dalam sistem pendaftaran dan nisbah Sewa kepada Pendapatan (RTI) 20 – 25% sebagai aras atau penunjuk strategi penamatan penyewaan sosial. Setiap negeri boleh mencipta pangkalan data mereka dengan aras penapisan (pendekatan keperluan asas, RTI) khusus mengikut kos sara hidup bandar dan keadaan pasaran sewa masing-masing.

Cadangan dasar:

1. Mewujudkan senarai daftar isi rumah berdasarkan keperluan perumahan untuk golongan miskin bandar; dengan bantuan daripada E-Kasih atau pangkalan data lain yang serupa mengenai golongan rentan/miskin bandar.
2. Menggunakan kelayakan keperluan asas berperingkat untuk isi rumah ke dalam program perumahan sosial. Kriteria kelayakan bagi pendapatan isi rumah RM3,000 perlu dikaji semula.
3. Mengemas kini secara berkala profil demografi dan ekonomi penduduk PPR, kos sara hidup dan kadar sewa swasta di kawasan tempatan untuk pengurusan isi rumah yang cekap dalam sektor sosial.

Siapa yang perlu 'keluar'?—Isi rumah yang berada di atas ambang keperluan asas harus beralih ke skim perumahan swasta

Terdapat isi rumah yang telah melepasi kriteria kelayakan—mereka yang menikmati taraf hidup di atas ambang keperluan asas dan dengan nisbah RTI lebih rendah daripada 20 – 25%. Isi rumah ini menunjukkan keupayaan untuk keluar ke pasaran perumahan swasta.

¹⁹⁵ Sama ada isi rumah hanya memenuhi keperluan asas atau hidup lebih baik daripada ambang ini.

Selain daripada pendapatan, faktor lain perlu dipertimbangkan dalam merangka strategi penamatan penyewaan. Sebagai contoh, sebahagian besar ketua isi rumah di bawah program penyewaan berumur melebihi 45 tahun. Individu sedemikian menghadapi kesukaran untuk mendapatkan pinjaman perumahan. Tambahan pula, untuk pemilikan dalam rumah berstrata, beban kos perumahan terdiri daripada kedua-dua bayaran balik gadai janji dan yuran penyelenggaraan/bayaran lain (*sinking funds*).

Contoh lain ialah ciri lokasi rumah baharu. Penemuan kajian ini menunjukkan bahawa penduduk secara amnya berpuas hati dengan lokasi mereka yang strategik dan akses yang baik kepada kemudahan utama. Walau bagaimanapun, kadar sewa di kawasan sekitar adalah melebihi had kemampuan RTI 20 – 25% untuk isi rumah yang layak keluar dari PPR. Bagi mengelakkan masalah ini, kerajaan wajar mengedarkan baucar perumahan kepada isi rumah yang perlu membayar sewa melebihi RTI 20 – 25%.

Sebagai contoh, Isi Rumah A memperoleh RM3,500 dan kadar sewa baru Isi Rumah A di pasaran perumahan swasta ialah RM1,000. Mengikut nisbah RTI 25%, sewa mampu tanggung untuk Isi Rumah A ialah RM875. Oleh itu, kerajaan harus memberi insentif untuk menampung jumlah baki yang tidak mencukupi iaitu (RM125) melalui baucar perumahan. Meskipun begitu, penting juga untuk memastikan pemilik rumah persendirian tidak mengeksploitasi skim tersebut dengan menyewa unit rumah yang gagal memenuhi piawaian perumahan berkualiti baik atau meningkatkan sewa secara spekulatif. Oleh itu, terdapat keperluan untuk Akta Sewaan Kediaman bagi melindungi isi rumah yang beralih ke pasaran swasta daripada melalui pengalaman perumahan yang lebih buruk daripada di PPR.

Cadangan dasar:

1. Untuk mewujudkan strategi penamatan penyewaan yang membantu isi rumah dalam mencari rumah mampu tanggung, termasuklah mewujudkan sistem elaun perumahan bagi menyediakan lebih banyak pilihan.
2. Untuk menggalakkan 'penyediaan perumahan berintegrasi' (berbanding dengan pengasingan isi rumah miskin) dan memberi insentif kepada penyediaan sewa mampu tanggung di pasaran swasta.
3. Untuk menggunakan Akta Sewaan Kediaman sebagai perlindungan terhadap kemungkinan 'kenaikan sewa' oleh sektor swasta akibat pengenalan baucar perumahan kerajaan.

Untuk menamatkan pemilikan sosial terutamanya dalam bangunan berkepadatan tinggi, berstrata dan untuk memaklumkan penduduk tentang kos penyelenggaraan yang tinggi

Penjualan unit perumahan sosial kepada penyewa untuk pemilikan pada harga nominal boleh mewujudkan golongan 'pemilik rumah miskin'- iaitu mereka yang memiliki kediaman tetapi tidak mempunyai cara untuk mengekalkan harta dan kompleks dalam keadaan baik. Hal ini dengan mudah menyebabkan berlakunya keadaan ekuiti negatif untuk pemilik. Tambahan pula, penjualan stok perumahan sosial kepada penyewa sedia ada akan mengurangkan aset negeri untuk kegunaan masa depan dalam sektor sosial. Perkara ini adalah kritikal di kawasan pembandaran yang tinggi berikutan terdapat keperluan yang semakin meningkat untuk perumahan sosial.

Tahap sewa dalam perumahan sosial biasanya ditentukan untuk memulihkan kos penyelenggaraan dan baik pulih. Mengikuti prinsip pengiraan Kos Kitaran Hayat (LCC), kerajaan perlu membina bangunan yang lebih berkualiti untuk meminimumkan kos penyelenggaraan. Bangunan berkualiti rendah akan meningkatkan kos penyelenggaraan, dan situasi ini akan menyebabkan sewa yang lebih tinggi kepada isi rumah miskin atau sebaliknya membawa kepada kitaran tanpa penghujung bilamana sumber yang tidak mencukupi untuk penyelenggaraan akan menyaksikan kemerosotan fizikal kompleks bangunan yang berterusan.

Penemuan juga mencadangkan isi rumah PPR pada tahap pendapatan semasa mampu membayar sewa yang lebih tinggi daripada RM124. Hal ini boleh menjadi sumbangan besar ke arah penyelenggaraan yang lebih baik dan penyelenggaraan kompleks dari semasa ke semasa.

Cadangan dasar:

1. Memberikan maklumat yang mencukupi kepada bakal pembeli perumahan sosial mengenai kos jangkaan penyelenggaraan dan pembaikan untuk unit dan kompleks. Perkara ini boleh dilaksanakan dengan input teknikal daripada pengurus kemudahan profesional dan Tinjauan Keadaan Bangunan (BCS).
2. Memaklumkan penyewa sedia ada yang membeli unit PPR tentang kos penyelenggaraan yang lebih tinggi yang berkaitan dengan bangunan berstrata tinggi.
3. Meningkatkan sewaan PPR kepada kos yang setara dengan penyelenggaraan bangunan, dengan syarat bangunan asalnya dibina untuk mengoptimumkan kos penyelenggaraan dan baik pulih.

6.2.2. Pengurusan unit perumahan PPR

Bahagian I: Cadangan Dasar untuk PPR sedia ada

Untuk memperbaharui unit PPR sedia ada kepada pelbagai luas Ruang Lantai Kasar (*Gross Floor Area, GFA*), dan reka bentuk bangunan perlu mengambil kira warga tua dan kecacatan fizikal

Ruang Lantai Kasar (GFA) unit PPR (<700kps) adalah lebih rendah daripada Standard Perumahan Kebangsaan 2019 yang mencadangkan GFA minimum sebanyak 800kps. Perbandingan antarabangsa dengan negara lain¹⁹⁶ juga mencadangkan bahawa tumpuan untuk menyediakan piawaian perumahan yang lebih baik bagi PPR adalah kritikal.

Piawaian perumahan di Malaysia tertumpu kepada spesifikasi bangunan dan pembinaan untuk kediaman baharu. Ia tidak menyediakan rangka kerja atau garis panduan untuk menaik taraf kualiti stok perumahan sedia ada dan juga tidak menentukan paras kepenghunan yang sesuai untuk mengelakkan keadaan kesesakan.

Sebagai contoh, di UK, terdapat piawaian yang jelas mengenai keluasan lantai minimum dan tahap kepenghunan mengikut bilangan bilik tidur manakala Singapura menawarkan beberapa skim perumahan awam (dengan GFA yang pelbagai) bersesuaian dengan saiz isi rumah yang berbeza. Oleh itu ianya amat penting untuk menyedari bahawa pendekatan 'GFA: satu saiz sesuai untuk semua' menimbulkan masalah utama penggunaan ruang yang tidak cekap untuk kepelbagaian saiz isi rumah.

¹⁹⁶ UK dan Singapura. Rujuk Lampiran G untuk maklumat lanjut.

Penemuan kami menunjukkan bahawa saiz isi rumah secara amnya adalah antara 3 hingga 6 orang. Tambahan pula, ketua isi rumah juga berusia lebih, dengan umur median mereka antara 52 hingga 54 tahun. Selain itu, 1 dalam 10 isi rumah mempunyai sekurang-kurangnya seorang ahli yang mempunyai kecacatan fizikal.

Berdasarkan skor indeks kepuasan dan analisis regresi yang telah dibincangkan sebelum ini, terdapat beberapa penambahbaikan yang boleh dilakukan untuk memperbaiki kepenghunian di PPR. Ini adalah seperti berikut.

- Unit perumahan:
 - saiz 'ruang guna sama' yang tidak mencukupi (iaitu ruang tamu, ruang makan, dapur dan halaman)
 - keselamatan di dalam/sekitar unit.
- Kompleks perumahan:
 - keselamatan
 - sanitasi dan kebersihan
 - pemboleh ubah '*floor-sensitive*' (iaitu lebih tinggi unit, lebih teruk bagi isi rumah)—bilangan dan keadaan lif, lokasi kebuk sampah dan kualiti tangga
 - pemboleh ubah '*non-floor sensitive*'—koridor dan pagar keselamatan;
 - 'ruang guna sama tidak berbayar'—dewan masyarakat, surau, taman permainan, dan bilangan tempat letak kereta.

Selain itu, analisis regresi menunjukkan bahawa PPR tidak memenuhi keperluan mereka yang kelainan upaya/ketidakupayaan, kerana isi rumah yang mempunyai ahli sedemikian lebih cenderung untuk tidak berpuas hati secara keseluruhannya.

Cadangan dasar untuk pengubahsuaian:

1. Meningkatkan GFA bagi unit PPR mengikut piawaian perumahan yang berkualiti.
2. Memperkenalkan kepelbagaian GFA untuk menampung saiz isi rumah yang berbeza, mengikut model HDB Singapura.
3. Mengambil kira keperluan warga emas dan ketidakupayaan fizikal dalam reka bentuk unit dan kompleks.
4. Memasukkan proses penyertaan tinjauan kepuasan pengguna dan penilaian teknikal bangunan untuk pengubahsuaian bagi memenuhi keperluan isi rumah dengan kos penyelenggaraan yang berpatutan.
5. Mereka bentuk ruang awam dan kemudahan awam yang lebih baik.

Untuk merobohkan/pembangunan semula bangunan PPR sekiranya kos penyelenggaraan dan/atau naik taraf terlalu mahal

Kompleks PPR bertingkat tinggi memerlukan amalan penyelenggaraan yang baik untuk mengekalkan nilainya sepanjang jangka hayat bangunan. Teknik perancangan pembinaan strategik diperlukan untuk memastikan kos penyelenggaraan yang mencukupi sepanjang tempoh hayat bangunan. Perkara ini boleh dicapai melalui pelaksanaan pengiraan Kos Kitaran Hayat (LCC) dalam pembangunan dan baik pulih projek PPR.

Beberapa kompleks PPR mempunyai kepadatan penduduk yang tinggi. Kepadatan tinggi berserta amalan penyelenggaraan yang tidak bermutu akan mempercepat kemerosotan kompleks PPR menjadi bangunan usang. Baru-baru ini, pandemik Covid-19 menunjukkan peningkatan risiko kepada kesihatan awam di kompleks yang sangat padat dan rumah yang sesak.

Dicadangkan juga agar stok perumahan sosial sedia ada juga diaudit untuk memastikan tindakan yang bersesuaian seperti perobohan/pembangunan semula adalah pilihan terbaik untuk sesetengah bangunan.

Cadangan dasar untuk penyelenggaraan atau pembangunan semula:

1. Melaksanakan pengauditan bangunan bagi semua stok perumahan sosial sedia ada.
2. Menyediakan parameter LCC; pertimbangan penyelenggaraan dan pemulihan bangunan.
3. Melakukan Tinjauan Keadaan Bangunan (BCS) untuk pemantauan fungsi bangunan yang cekap

Bahagian II: Cadangan Dasar untuk PPR Baharu (yang akan dibina kelak)

Menjajarkan piawaian perumahan sosial (PPR) kepada perumahan mampu milik, tetapi dengan kepelbagaian keluasan GFA.

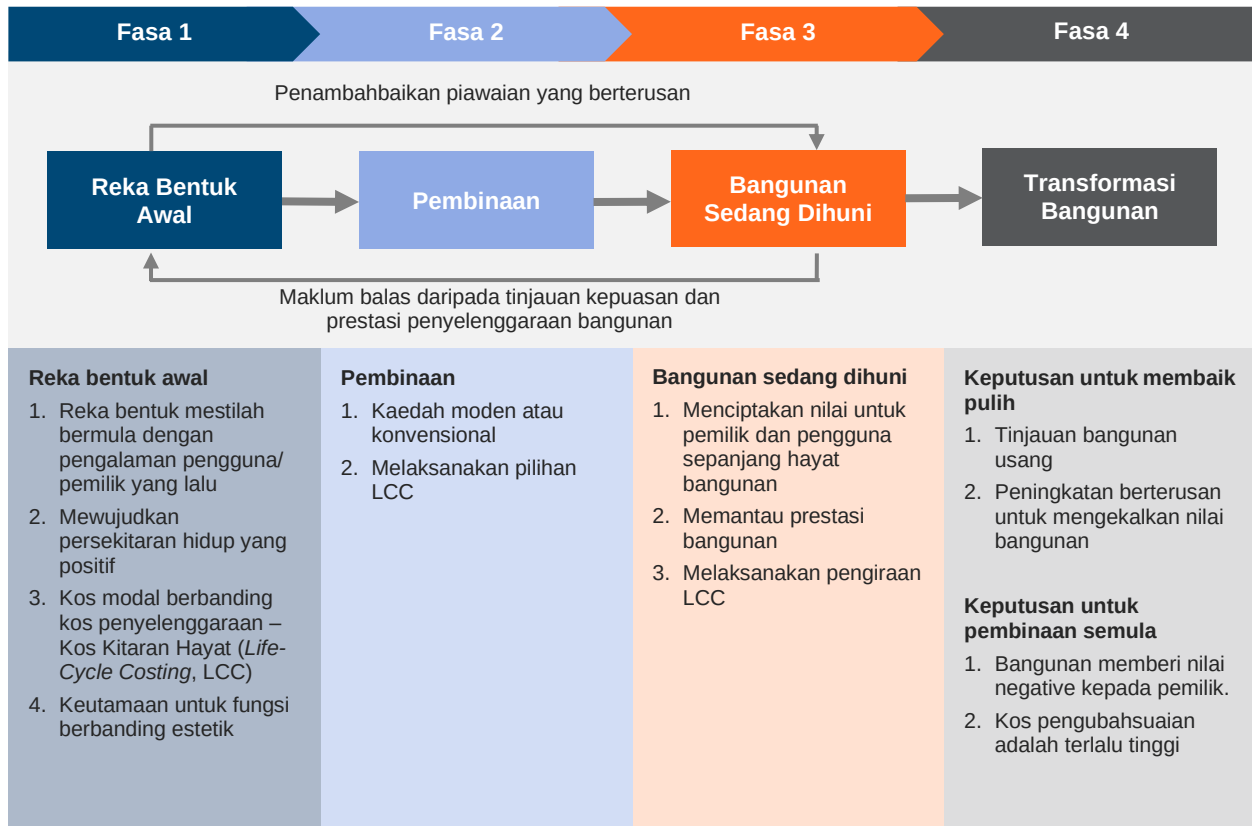
Piawaian minimum untuk semua perumahan di Malaysia harus mempunyai kualiti yang sama, tidak kira sama ada ia terdapat dalam sektor sosial atau pasaran. Piawaian sejagat ialah salah satu sebab mengapa kebanyakan sistem perumahan sosial berjaya. Walau bagaimanapun, kepelbagaian GFA dalam sektor sosial adalah penting untuk mengelakkan masalah kesesakan atau penggunaan ruang yang tidak optimum.

Oleh itu, kami mencadangkan kaedah untuk memasukkan penambahbaikan berterusan piawaian perumahan ke dalam rangka kerja pembangunan semula bangunan. Ia terdiri daripada 4 fasa: **Reka Bentuk Awal, Pembinaan, Bangunan sedang dihuni dan Transformasi Bangunan.**

Pembangunan perumahan sosial mesti mengambil kira keinginan bagi mencipta nilai untuk kedua-dua pemilik dan pengguna sepanjang jangka hayat bangunan tersebut. Oleh itu, fasa *Reka Bentuk Awal* bermula dengan pengumpulan input daripada tinjauan kepuasan pengguna dan penilaian teknikal prestasi bangunan sebelum proses reka bentuk; pertama, bagi memenuhi keperluan isi rumah; dan kedua, memastikan kos penyelenggaraan yang berpatutan.

Penambahbaikan berterusan piawaian perumahan akan timbul daripada interaksi *Reka bentuk Awal* dan *Bangunan sedang dihuni*. Proses lelaran ini boleh dicapai melalui input teknikal profesional dan analisis komprehensif profil penduduk yang mencerminkan keperluan khusus mereka. Oleh itu, piawaian dan peraturan mesti **dikemas kini secara berterusan** untuk mencerminkan ciri-ciri tersebut. Proses lelaran ini berbeza daripada proses semasa dalam merangka piawaian bangunan, apakala tiada keperluan mendapatkan maklum balas dalam proses reka bentuk khususnya dari perspektif pengguna dan pemilik bangunan.

Rajah 6.2: Rangka Kerja Pembangunan Semula Bangunan

**Cadangan dasar:**

1. Untuk memastikan piawaian minimum perumahan sosial mematuhi piawaian perumahan kebangsaan untuk rumah mampu milik.
2. Untuk menyediakan unit rumah dengan GFA yang pelbagai bagi memenuhi keperluan bilangan isi rumah yang berbeza.
3. Untuk mengambil kira keperluan warga emas dan ketidakupayaan fizikal dalam reka bentuk unit dan kompleks.
4. Untuk menginstitusikan proses penambahbaikan piawaian berterusan dalam proses pembangunan semula bangunan.
5. Untuk menerapkan proses penyertaan tinjauan kepuasan pengguna dan penilaian teknikal reka bentuk bangunan bagi memenuhi keperluan isi rumah dan mampu diselenggara pada kos yang berpatutan.
6. Untuk mewujudkan ruang awam dan kemudahan awam yang lebih baik.

Untuk menyelaraskan Insentif Kewangan antara “Pihak yang Membina’ dan “Pihak yang Menyelenggara’ melalui pendekatan Kos Kitaran Hayat (LCC)

Terdapat ketidakselarasan insentif kewangan antara pihak yang terlibat dalam pembiayaan bangunan (kos modal) dengan pengurusan (kos penyelenggaraan) bangunan. Hal ini kerana perumahan sosial dibiayai oleh Kerajaan Persekutuan, tetapi kos penyelenggaraan ditanggung oleh PBT. Jika kos modal adalah rendah disebabkan oleh penggunaan bahan dan reka bentuk yang tidak berkualiti, maka kos penyelenggaraan biasanya juga akan lebih tinggi. Insentif kewangan boleh diselaraskan dengan lebih baik melalui pendekatan LCC. Kos pembinaan bangunan (kos modal) dan kos penyelenggaraan (kos operasi) akan menjadi telus bagi kedua-dua pihak. Keputusan mengenai LCC boleh dilaksanakan semasa peringkat proses *Reka Bentuk Awal* bangunan sehingga ke peringkat *Pembinaan* dan *Bangunan Sedang Dihuni*.

Sesetengah PBT mungkin menghadapi kekangan kewangan dalam menanggung kos penyelenggaraan dan kerja pembaikan bangunan PPR yang tinggi. Oleh itu, pelaksanaan LCC diperlukan untuk menjangka kos penyelenggaraan jangka panjang dan secara tidak langsung dapat membantu dalam menyelaraskan insentif antara kerajaan Persekutuan dengan kerajaan Negeri.

Cadangan dasar:

1. Melaksanakan pengiraan LCC untuk projek PPR.
2. Menyelaras insentif kewangan antara Kerajaan Persekutuan (pihak yang membina mesti memastikan kos penyelenggaraan yang berpatutan) dengan kerajaan Negeri (mengutip sewa untuk tujuan penyelenggaraan berkala).

Penempatan semula penduduk mesti berlaku di kawasan pusat bandar, dengan kebolehsampaian dan kemudahan yang baik

Penemuan kami menunjukkan kebanyakan penduduk tidak perlu mengharungi perjalanan jauh untuk tujuan pekerjaan, persekolahan, keperluan harian dan aktiviti sosial/riadah. Oleh itu, perihal memastikan bahawa penduduk miskin/setinggalan bandar dipindahkan ke kawasan yang mempunyai akses yang baik kepada kemudahan utama yang sesuai dengan demografi mereka, dan mengurangkan sebarang kesan negatif daripada perpindahan adalah penting.

Cadangan dasar:

1. Untuk terus mengutamakan penempatan semula golongan rentan dan tersesar di dalam kawasan kejiranan sedia ada mereka, supaya menyenangkan urusan pekerjaan dan persekolahan.
2. Untuk terus menyediakan peluang pekerjaan yang sesuai dan perkhidmatan dengan kadar berpatutan di sekitar PPR, termasuk menempatkan mereka di kawasan pusat bandar.

6.2.3. Pengurusan stok perumahan swasta

Keperluan penyediaan pangkalan data bersepadu berkaitan sewa dan kualiti bangunan bagi merancang perumahan yang berkualiti untuk semua

Terdapat isi rumah yang layak untuk menamatkan kepenghunian tetapi masih terus menetap di PPR; dan pada masa yang sama terdapat juga sebilangan besar penduduk dalam perumahan sewa swasta yang layak untuk menghuni perumahan sosial.

Oleh itu, pangkalan data bersepadu berkaitan kualiti bangunan dan sewa akan membantu memudahkan pengurusan menilai kelayakan dan kepenghunian perumahan. Pangkalan data ini boleh menyediakan akses kepada maklumat seperti bekalan dan penyewaan ke atas unit yang disediakan, seterusnya menjurus kepada keberkesanan pasaran bebas dan membendung insiden spekulasi yang berlebihan di pasaran perumahan sewa swasta. Pangkalan data juga boleh berfungsi sebagai alat untuk mengurus dan mengenal pasti perubahan dalam kepenghunian perumahan seperti insiden rumah yang terlalu sesak atau peningkatan bilangan unit yang tidak dihuni.

Cadangan dasar:

1. Untuk melaksanakan Kajian Perumahan Negara (*National Housing Survey*) kerana ianya penting untuk penyediaan senarai daftar perumahan. Hal ini boleh dilaksanakan di bandar-bandar utama yang mempunyai keperluan untuk perumahan sosial.
2. Untuk menjalankan Tinjauan Keadaan Bangunan (BCS) bagi memantau penyediaan perumahan berkualiti baik bagi kedua-dua sektor sosial dan pasaran.
3. Untuk menyediakan pangkalan data penyewaan bersepadu bagi mendapatkan maklumat bekalan rumah dan kadar sewa dalam sektor swasta.
4. Untuk memantau kemampuan umum penduduk berkaitan harga rumah dan sewa.

LAMPIRAN & RUJUKAN

LAMPIRAN

LAMPIRAN A METODOLOGI TINJAUAN	167
LAMPIRAN B SOAL SELIDIK KEPUASAN KEDIAMAN	171
LAMPIRAN C SOAL SELIDIK LIBAT URUS KOMUNITI	178
LAMPIRAN D MENGIRA INDEKS KEPUASAN	180
LAMPIRAN E ANALISIS REGRESI KEPUASAN KEDIAMAN	182
LAMPIRAN F ANALISIS SPATIAL: MENGEKOD GEOLOKASI DAN REGRESI	186
LAMPIRAN G RUJUKAN PIAWAIAN RUANG PERUMAHAN: UK DAN SINGAPURA	200
RUJUKAN	203



Reka bentuk pensampelan

Laporan ini menggunakan kaji selidik kepuasan sebagai sumber data utama. Memandangkan hipotesis penyelidikan adalah untuk mengkaji kepuasan penduduk yang tinggal di kawasan perumahan padat dan kesan pemindahan terhadap penduduk, kajian ini telah mengambil reka bentuk pensampelan seperti berikut.

Jadual A1: Proses penapisan empat peringkat

Peringkat	Penerangan
Peringkat 1: Pemilihan sampel dari negeri yang mempunyai kepadatan penduduk yang tinggi.	Kajian ini menganalisis cabaran yang hadir bersama pembandaran terutamanya kesan kepadatan. Memandangkan program PPR dilaksanakan di seluruh negara, negeri-negeri ditapis berdasarkan kepadatan penduduk mereka. Menurut Jabatan Perangkaan ¹⁹⁷ , Kuala Lumpur merupakan negeri yang terpadat dengan penduduk dengan seramai 6,891 orang setiap km, diikuti Pulau Pinang dengan 1,490 orang setiap km.
Peringkat 2: Pemilihan sampel negeri yang mempunyai kadar pembandaran yang tinggi.	Memandangkan kajian adalah berdasarkan masalah yang berpunca daripada pembandaran, negeri yang mempunyai kadar pembandaran yang tinggi diutamakan, dengan Kuala Lumpur dan Putrajaya direkodkan sebagai negeri yang paling terbandar (100% kadar pembandaran), diikuti oleh Selangor (91.4%) dan Pulau Pinang (90.8%). Oleh itu, Kuala Lumpur dan Pulau Pinang dipilih berdasarkan kepadatan penduduk dan kadar pembandaran mereka.
Peringkat 3: Pemilihan sampel projek PPR dengan lebih daripada 500 unit.	Sehingga Mei 2015, terdapat 27 projek PPR di Kuala Lumpur dan 4 di Pulau Pinang merangkumi PPR Disewa Dasar Baru dan PPR Dimiliki. Memandangkan fokus kajian ialah PPR untuk Sewaan, projek PPR Dimiliki telah dikecualikan daripada senarai tersebut. Bagi memastikan saiz sampel yang mencukupi dan meningkatkan kebolehpercayaan analisis, PPR telah ditapis kepada PPR yang mempunyai lebih daripada 500 unit setiap projek.
Peringkat 4: Pemilihan sampel projek PPR yang dibina selepas tahun 2000 dengan bangunan yang berumur melebihi 10 tahun.	Pertama, PPR dipilih daripada PPR yang dibina selepas tahun 2000 kerana spesifikasi bangunan yang lebih baik dari segi saiz dan kemudahan. Kedua, umur bangunan hendaklah melebihi 10 tahun untuk mengambil kira masa yang diambil oleh isi rumah untuk membentuk habitat dan menyesuaikan diri dengan tinggal di PPR. Hanya lapan projek di Kuala Lumpur dan satu di Pulau Pinang memenuhi dua kriteria ini.

Daripada empat peringkat ini, lima PPR telah dipilih sebagai kajian kes, dengan empat projek dari Kuala Lumpur dan satu dari Pulau Pinang (Jadual A2).

¹⁹⁷ DOS (2011)

Jadual A2: Butiran PPR yang dipilih

	PPR Beringin	PPR Kerinchi	PPR Wahyu	PPR Salak Selatan	PPR Jalan Sungai
Negeri	K. Lumpur	K. Lumpur	K. Lumpur	K. Lumpur	P. Pinang
Majlis Perbandaran	DBKL	DBKL	DBKL	DBKL	MBPP
Tarikh ke penghunian bangunan	2003	2003	2002	2004	2000
Bilangan blok	6	6	3	2	2
Bilangan tingkat	17	17	17	17	21
Jumlah bilangan unit	1,896	1,896	948	632	568

Reka bentuk soal selidik

Data dikumpul melalui soal selidik berstruktur yang direka dalam bahasa Melayu. Soal selidik yang ditadbir sendiri telah diedarkan dalam bentuk buku kecil dengan soalan tertutup yang memudahkan responden boleh menanda jawapan mereka. Sebelum pengumpulan data primer, soal selidik telah diuji terlebih dahulu untuk menentukan kemudahan dan kesyukuran soalan. Hal ini dilakukan melalui kajian rintis yang dijalankan di PPR Pantai Ria pada 18 November 2015. Soal selidik tersebut kemudiannya disemak mengikut maklum balas peserta. Pemboleh ubah yang diliputi dalam soal selidik akhir ialah:

1. Faktor demografi—jantina, umur, etnik, kewarganegaraan, status hilang upaya, status perkahwinan
2. Faktor sosioekonomi—pencapaian pendidikan, status pekerjaan, pendapatan isi rumah
3. Pengalaman perumahan semasa—tempoh perumahan, tempoh kediaman
4. Pengalaman perumahan sebelumnya—jenis kediaman sebelumnya, saiz kediaman sebelumnya
5. Mod pengangkutan dan pemilikan kenderaan
6. Faktor lokasi—tempat kerja, tempat persekolahan, pusat penjagaan kesihatan (contohnya klinik, hospital), tempat perdagangan (contohnya kedai runcit, pusat beli-belah, pasar malam), pengangkutan awam, tempat rekreasi, tempat ibadat, kediaman rakan dan keluarga
7. Kepuasan kediaman—unit perumahan, kompleks, faktor lokasi, dan kepuasan keseluruhan

Kerja lapangan tinjauan

Sebelum kerja lapangan, pasukan ini terlibat dengan PBT serta komuniti penduduk dalam PPR supaya memaklumkan dan berbincang dengan mereka mengenai tinjauan keseluruhan serta perihal logistik. Penduduk diberi sekurang-kurangnya satu minggu notis awal tentang tinjauan itu. Semasa hari tinjauan rintis itu, pasukan penyelidik bertindak sebagai penyelaras manakala pembanci yang diupah melibatkan penduduk untuk mengambil bahagian dalam tinjauan. Pembanci yang dipilih merupakan pelajar universiti tempatan dari Universiti Sains Malaysia (USM), Universiti Malaya (UM) dan Universiti Teknologi Mara (UiTM). Pelajar yang mempunyai latar belakang reka bentuk, perancangan, pembinaan dan hartanah diberi keutamaan untuk dipilih. Pasukan tersebut menjalankan sesi latihan untuk menyediakan pembanci termasuk taklimat mengenai etika dan prosedur keselamatan.

Tinjauan kepuasan kediaman telah dijalankan dalam tiga fasa antara April 2016 hingga Julai 2017. Sebahagiannya disebabkan oleh kelewatan dalam proses kelulusan dan juga sumber terhad pasukan penyelidik sendiri. Jadual A.3 memperincikan tarikh tinjauan, bilangan isi rumah yang dikaji dan anggaran kadar tindak balas bagi setiap PPR. Tinjauan telah dijalankan dalam beberapa pusingan untuk PPR yang lebih besar. Secara keseluruhan, 3,878 responden telah ditemu bual dengan kadar respons keseluruhan sebanyak 72.1%.

Jadual A3: Jadual tinjauan dan kadar respons

	PPR Beringin	PPR Kerinchi	PPR Wahyu	PPR Salak Selatan	PPR Jalan Sungai	Keseluruhan
Tarikh tinjauan:						
Pusingan 1	1–2 Apr 2017	29–30 Jul 2017	6–7 Mei 2017	8–9 Jul 2017	16–17 Apr 2016	Apr 2016–Ogos 2017
Pusingan 2	8–9 Apr 2017	5–6 Ogos 2017	13–14 Mei 2017			
Pusingan 3	15–16 Apr 2017	12–13 Ogos 2017				
Bilangan unit yang tersedia	1,896	1,580	948	632	568	5,624
Bilangan unit kosong	88	41	35	33	51	248
Bilangan isi rumah yang dikaji	1,258	1,205	669	343	403	3,878
Kadar respons	69.6%	78.3%	73.3%	57.3%	77.9%	72.1%

Nota:

1. Kadar respons dikira dengan mengambil kira bilangan responden daripada jumlah unit yang tersedia untuk disewa dalam setiap PPR, tidak termasuk unit kosong.
2. Hanya 5 daripada 6 blok di PPR Kerinchi telah ditinjau kerana blok yang dikecualikan telah ditetapkan untuk peralihan / penduduk sementara.

Kemasukan dan pemprosesan data

Tinjauan telah melalui pelbagai peringkat pemprosesan dan penyemakan data untuk meningkatkan ketepatan dan kejituan data. Peringkat pertama semakan data telah dijalankan semasa kerja lapangan tinjauan apabila soal selidik telah disemak oleh penyelaras. Setelah usai proses tinjauan tersebut, peringkat kedua bermula apabila pembanci menjalankan kemasukan data ke dalam dokumen Google yang telah disemak oleh pasukan penyelidikan. Sebarang kesilapan dan ketidaktekalan yang dikesan semasa proses pembersihan dirujuk semula kepada pembanci dan diperbetulkan.

Ketepatan pensampelan

Ketepatan pensampelan telah dijalankan untuk memeriksa ketepatan respons tinjauan. Semakan ketepatan ini telah dijalankan dalam tempoh satu bulan selepas kerja lapangan bagi setiap PPR selesai. Bagi memenuhi tujuan ini, kira-kira 10% daripada responden daripada setiap PPR telah dipilih melalui reka bentuk pensampelan berstrata. Liputan tahap stratifikasi untuk penyewa adalah (1) dari setiap tingkat lantai dan (2) mewakili komposisi etnik keseluruhan PPR. Penyewa yang dipilih telah ditanya lima soalan rawak daripada tinjauan (selain daripada kepuasan mereka) dan jawapan mereka dibandingkan dengan keputusan asal. Keputusan daripada ketepatan pensampelan dianggap memuaskan dengan kira-kira 80 – 90% ketepatan bagi semua PPR.

Keterbatasan Kajian

- Disebabkan oleh rangka pensampelan, PPR yang dipilih mewakili PPR bertingkat tinggi yang terletak di kawasan berkepadatan tinggi di dalam bandar. Kajian ini tidak meliputi jenis PPR lain yang terletak di kawasan pinggir bandar (iaitu PPR Dimiliki yang merupakan hartanah jenis bertanah).
- Memandangkan tinjauan dijalankan pada 2016 dan 2017, mungkin terdapat beberapa perubahan dari segi kemudahan sedia ada berbanding keadaan semasa tinjauan.
- Tinjauan dijalankan sekali sahaja untuk semua PPR terpilih, maka ia hanya berfungsi sebagai gambaran umum sahaja.
- Responden yang tidak mahir berbahasa Melayu mungkin menghadapi kesukaran untuk menjawab tinjauan. Bagi menangani masalah ini, pembanci yang mahir dalam bahasa lain (iaitu Mandarin dan Tamil) telah dihantar untuk membantu mereka.
- Memandangkan tinjauan dijalankan secara berperingkat, pasukan penyelidikan telah menyemak semula soal selidik selepas fasa pertama. Hal ini telah menyebabkan beberapa respons yang dikenal pasti adalah terhad kepada PPR terpilih.

SOAL SELIDIK KEPUASAN KEDIAMAN

Foto B1: Muka hadapan soal selidik

Disokong oleh: 		NO. BORANG: 
KHAZANAH RESEARCH INSTITUTE		
Kajian Kepuasan Penduduk Projek Perumahan Rakyat (PPR)		
BORANG KAJI SELIDIK	Borang kaji selidik ini bertujuan untuk mengambil maklum balas tahap kepuasan penduduk terhadap tempat kediaman di bawah projek PPR. Maklumat yang diperolehi dari kajian ini adalah sulit dan tuan / puan tidak akan dikenali. Kerjasama tuan / puan dalam menjayakan kajian ini adalah amat dihargai.	
	Terima Kasih	

1

NO. BORANG: **BAHAGIAN A: MAKLUMAT TENTANG KELUARGA**

Bahagian ini meliputi maklumat mengenai keluarga. Sila tandakan (✓) pada petak yang berkenaan.

1. Adakah anda ketua keluarga?
☐ 1 - Ya ☐ 0 - Tidak
2. Apakah hubungan anda dengan ketua keluarga?

- ☐ 0 - Saya adalah ketua keluarga
☐ 1 - Isteri
☐ 2 - Suami
☐ 3 - Anak lelaki
☐ 4 - Anak perempuan
☐ 5 - Bapa
☐ 6 - Ibu
☐ 7 - Saudara - mara
☐ 8 - Lain - lain (nyatakan) _____

A1. MAKLUMAT KETUA KELUARGA**1. Jantina ketua keluarga**
☐ 1 - Lelaki ☐ 0 - Perempuan
2. Umur ketua keluarga
_____ tahun**3. Bangsa ketua keluarga**

- ☐ 1 - Melayu
☐ 2 - Cina
☐ 3 - India
☐ 4 - Bumiputera bukan Melayu
☐ 5 - Lain - lain (nyatakan) _____

4. Warganegara ketua keluarga

- ☐ 1 - Malaysia
☐ 2 - Penduduk tetap
☐ 3 - Rakyat asing (nyatakan negara asal) _____

5. Adakah ketua keluarga orang kurang upaya?
☐ 1 - Ya ☐ 0 - Tidak
6. Status perkahwinan ketua keluarga

- ☐ 1 - Belum pernah berkahwin
☐ 2 - Berkahwin
☐ 3 - Balu / Duda
☐ 4 - Berceraai
☐ 5 - Berpisah

7. Tahap pendidikan ketua keluarga

- ☐ 1 - Tidak bersekolah
☐ 2 - Sekolah rendah
☐ 3 - Sekolah menengah rendah (Tingkatan 1-3)
☐ 4 - Sekolah menengah tinggi (Tingkatan 4-5)
☐ 5 - Tingkatan 6 / A-level / Asasi
☐ 6 - Sijil (mesti melebihi 6 bulan)
☐ 7 - Diploma (mesti melebihi 6 bulan)
☐ 8 - Ijazah / Sarjana Muda
☐ 9 - Sarjana / Doktor Falsafah
☐ 10 - Lain-lain (nyatakan) _____

NO. BORANG: **A2. MAKLUMAT PEKERJAAN KETUA KELUARGA****1. Status pekerjaan ketua keluarga...****a) ...sekarang (perkerjaan terkini)?**

- ☐ 1 - Bekerja dengan kerajaan
☐ 2 - Bekerja dengan swasta
☐ 3 - Bekerja sendiri
☐ 4 - Kerja sementara / sambilan
☐ 5 - Menganggur
☐ 6 - Suri rumah
☐ 7 - Bersara
☐ 8 - Sedang belajar
☐ 0 - Tidak bekerja

b) ...sebelum berpindah ke PPR sekarang?

- ☐ 1 - Bekerja dengan kerajaan
☐ 2 - Bekerja dengan swasta
☐ 3 - Bekerja sendiri
☐ 4 - Kerja sementara / sambilan
☐ 5 - Menganggur
☐ 6 - Suri rumah
☐ 7 - Bersara
☐ 8 - Sedang belajar
☐ 0 - Tidak bekerja

2. Di manakah tempat kerja ketua keluarga...**a) ...sekarang (tempat kerja terkini)?**

Alamat : _____

Bandar / kawasan : _____

Poskod : _____ Negeri : _____

☐ 0 - Tidak berkenaan (menganggur, suri rumah, bersara dll.)
b) ...sebelum berpindah ke PPR sekarang?

Alamat : _____

Bandar / kawasan : _____

Poskod : _____ Negeri : _____

☐ 0 - Tidak berkenaan (menganggur, suri rumah, bersara dll.)
3. Berapakah pendapatan bulanan keseluruhan keluarga anda...**a) ...sekarang (pendapatan terkini)?**

- ☐ 1 - Kurang dari RM580
☐ 2 - RM 580 - RM 930
☐ 3 - RM 931 - RM 1,499
☐ 4 - RM 1,500 - RM 1,999
☐ 5 - RM 2,000 - RM 2,499
☐ 6 - RM 2,500 - RM 2,999
☐ 7 - RM 3,000 - RM 3,499
☐ 8 - RM 3,500 - RM 3,999
☐ 9 - RM 4,000 dan ke atas

b) ...sebelum berpindah ke PPR sekarang?

- ☐ 1 - Kurang dari RM580
☐ 2 - RM 580 - RM 930
☐ 3 - RM 931 - RM 1,499
☐ 4 - RM 1,500 - RM 1,999
☐ 5 - RM 2,000 - RM 2,499
☐ 6 - RM 2,500 - RM 2,999
☐ 7 - RM 3,000 - RM 3,499
☐ 8 - RM 3,500 - RM 3,999
☐ 9 - RM 4,000 dan ke atas

NO. BORANG: ☐ ☐ ☐ ☐

A3. MAKLUMAT ASAS MENGENAI KELUARGA (SAMBUNG)

Bil	Nama ahli keluarga	Hubungan dengan ketua keluarga	Umur	Tahap pendidikan tertinggi	Status pekerjaan	Status OKU
		Contoh jawapan: ■ Ketua keluarga ■ Isteri ■ Suami ■ Anak lelaki ■ Anak perempuan ■ Bapa ■ Ibu ■ Saudara - mara ■ Lain - lain ■ (nyatakan)		Contoh jawapan: ■ Tidak bersekolah ■ Pra sekolah ■ Sekolah rendah ■ Sekolah menengah rendah ■ (Tingkatan 1 -3) ■ Sekolah menengah tinggi ■ (Tingkatan 4-5) ■ Tingkatan 6 / A-level / Asasi ■ Sijil (mesti melebihi 6 bulan) ■ Diploma (mesti melebihi 6 bulan) ■ Ijazah / Sarjana Muda ■ Sarjana / Doktor Falsafah ■ Lain-lain (nyatakan)	Contoh jawapan: ■ Bekerja dengan kerajaan ■ Bekerja dengan swasta ■ Bekerja sendiri ■ Kerja sementara /ambilan ■ Menganggur ■ Suri rumah ■ Bersara ■ Sedang belajar ■ Tidak bekerja ■ Tidak berkenaan	■ Ya ■ Tidak
5						
6						
7						
8						
9						
10						

7

NO. BORANG: ☐ ☐ ☐ ☐

A3. MAKLUMAT ASAS MENGENAI KELUARGA

1. Nyatakan bilangan orang di dalam rumah anda (termasuk diri sendiri).

_____ orang

2. Sila isi jadual di bawah. Jika anda tinggal bersendirian, sila biarkan kosong.

JADUAL MAKLUMAT KELUARGA

Bil	Nama ahli keluarga	Hubungan dengan ketua keluarga	Umur	Tahap pendidikan tertinggi	Status pekerjaan	Status OKU
		Contoh jawapan: ■ Ketua keluarga ■ Isteri ■ Suami ■ Anak lelaki ■ Anak perempuan ■ Bapa ■ Ibu ■ Saudara - mara ■ Lain - lain ■ (nyatakan)		Contoh jawapan: ■ Tidak bersekolah ■ Pra sekolah ■ Sekolah rendah ■ Sekolah menengah rendah ■ (Tingkatan 1-3) ■ Sekolah menengah tinggi ■ (Tingkatan 4-5) ■ Tingkatan 6 / A-level / Asasi ■ Sijil (mesti melebihi 6 bulan) ■ Diploma (mesti melebihi 6 bulan) ■ Ijazah / Sarjana Muda ■ Sarjana / Doktor Falsafah ■ Lain-lain (nyatakan)	Contoh jawapan: ■ Bekerja dengan kerajaan ■ Bekerja dengan swasta ■ Bekerja sendiri ■ Kerja sementara /ambilan ■ Menganggur ■ Suri rumah ■ Bersara ■ Sedang belajar ■ Tidak bekerja ■ Tidak berkenaan	■ Ya ■ Tidak
Chh	Siti Aminah	Isteri	45	Ijazah	Suri rumah	Tidak
1						
2						
3						
4						

6

NO. BORANG:

A5. MAKLUMAT TEMPAT KEDIAMAN

Sila isikan maklumat mengenai tempat kediaman anda dan tandakan (✓) pada petak yang berkenaan.

- Di manakah tempat tinggal anda sebelum berpindah ke PPR sekarang?
 - ☐ 1 - Rumah sendiri
 - ☐ 2 - Rumah ahli keluarga (ibu bapa, saudara)
 - ☐ 3 - Rumah sewa
 - ☐ 4 - Lain - lain (nyatakan) _____
- Apakah jenis tempat tinggal anda sebelum berpindah ke PPR sekarang?
 - ☐ 1 - Sesebuah
 - ☐ 2 - Berkembar
 - ☐ 3 - Teres / Rangkai
 - ☐ 4 - Berkelompok
 - ☐ 5 - Rumah bandar
 - ☐ 6 - Rumah kedai / Pejabat
 - ☐ 7 - Rumah pangsa / Flat
 - ☐ 8 - Apartmen / Kondominium
 - ☐ 9 - Rumah panjang
 - ☐ 10 - Rumah setinggan
 - ☐ 11 - Lain - lain (nyatakan) _____
- Adakah tempat tinggal yang diduduki sebelum berpindah lebih besar atau lebih kecil dari rumah PPR sekarang?
 - ☐ 1 - Tempat tinggal lama lebih besar
 - ☐ 2 - Lebih kurang sama saiz
 - ☐ 3 - Tempat tinggal lama lebih kecil
- Di manakah tempat tinggal tersebut?
 Alamat : _____

 Bandar / kawasan : _____
 Poskod : _____ Negeri : _____
- Apakah sebab anda berpindah ke PPR sekarang?
 - ☐ 1 - Diarah berpindah kerana kawasan asal diambil balik untuk pembangunan baru
 - ☐ 2 - Berhijrah dari luar bandar
 - ☐ 3 - Penempatan mangsa bencana alam (kebakaran, banjir, rumah tidak selamat)
 - ☐ 4 - Lain - lain (nyatakan) _____
- Adakah anda memiliki PPR yang didiami sekarang?
 - ☐ 1 - Ya. Saya adalah pemilik
 - ☐ 0 - Tidak. Saya sedang menyewa
- Jika tidak...
 - a) ...kini anda menyewa daripada...
 - ☐ 0 - Majlis Bandaraya (DBKL / MBPP)
 - ☐ 1 - Menyewa dari orang ketiga
 - b) ...adakah anda berminat untuk membeli unit yang diduduki sekarang?
 - ☐ 1 - Ya
 - ☐ 0 - Tidak
- Adakah anda memiliki kenderaan?
 - ☐ 1 - Ya
 - ☐ 0 - Tidak
- Jika ya, nyatakan bilangan kenderaan yang dimiliki keluarga

Jenis kenderaan	Bilangan
1) Kereta	_____
2) Motosikal	_____
3) Van	_____
4) Lori	_____

9

A4. MAKLUMAT PERSEKOLAHAN ANAK - ANAK

1. Bilakah anda mula menetap di PPR ini? (contoh: 2005)

2. Sila isi maklumat persekolahan anak anda di jadual di bawah (termasuk yang tidak lagi bersekolah seperti yang sudah bekerja, mengangsur, suri rumah dan tidak bekerja). Biarlah kosong jika tidak berkenaan.

- Jika sekolah sebelum berpindah adalah sama dengan sekolah sekarang, tulis "sama".
- Jika anak anda tidak bersekolah, tulis "tidak bersekolah".

No	Nama anak	Nama tadika / sekolah / kolej sekarang (2017)	Nama tadika / sekolah / kolej sebelum berpindah ke PPR	Nama tadika / sekolah / kolej selepas berpindah ke PPR
Contoh 1	Siti Ani	Universiti Malaysia	SMK Bunga Raya	Sama
Contoh 2	Li Wei	SRK Abdul Talib	Tadika Melur	Tadika Aliff Ceria
Contoh 3	Isaac	Tidak bersekolah	St George Primary School	St Bernards Primary School
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

8

NO. BORANG:

NO. BORANG:

BAHAGIAN B: KEPUASAN KELUARGA

B1. UNIT KEDIAMAN

Bil	Kenyataan	Tahap kepuasan keluarga						
		Sangat tidak memuaskan	Tidak memuaskan	Kurang memuaskan	Sederhana	Agak memuaskan	Memuaskan	Sangat memuaskan
1	Kualiti rumah secara keseluruhan	1	2	3	4	5	6	7
2	Keluasan rumah secara keseluruhan	1	2	3	4	5	6	7
3	Reka bentuk rumah secara keseluruhan	1	2	3	4	5	6	7
4	Keluasan bilik tidur	1	2	3	4	5	6	7
5	Bilangan bilik tidur	1	2	3	4	5	6	7
6	Keluasan ruang tamu	1	2	3	4	5	6	7
7	Keluasan ruang makan	1	2	3	4	5	6	7
8	Keluasan dapur	1	2	3	4	5	6	7
9	Keluasan tempat ampaian	1	2	3	4	5	6	7
10	Keluasan bilik air	1	2	3	4	5	6	7
11	Bilangan bilik air	1	2	3	4	5	6	7
12	Keluasan tandas	1	2	3	4	5	6	7
13	Bilangan tandas	1	2	3	4	5	6	7
14	Kualiti dinding	1	2	3	4	5	6	7
15	Kualiti lantai	1	2	3	4	5	6	7
16	Bilangan soket elektrik	1	2	3	4	5	6	7
17	Bilangan tingkap	1	2	3	4	5	6	7
18	Keselesaan rumah secara keseluruhan	1	2	3	4	5	6	7
19	Udara keluar dan masuk dengan secukupnya di dalam rumah	1	2	3	4	5	6	7
20	Cahaya matahari yang secukupnya di dalam rumah	1	2	3	4	5	6	7
21	Tahap tekanan air di dalam rumah	1	2	3	4	5	6	7
22	Tiada bunyi bising di dalam / sekitar kawasan rumah	1	2	3	4	5	6	7
23	Tahap privasi di dalam / sekitar kawasan rumah	1	2	3	4	5	6	7
24	Tahap keselamatan di dalam / sekitar kawasan rumah	1	2	3	4	5	6	7
25	Tiada bau busuk di sekitar kawasan rumah	1	2	3	4	5	6	7

10

NO. BORANG:

B2. KOMPLEKS BANGUNAN KEDIAMAN

Bil	Kenyataan	Tahap kepuasan keluarga						
		Sangat tidak memuaskan	Tidak memuaskan	Kurang memuaskan	Sederhana	Agak memuaskan	Memuaskan	Sangat memuaskan
1	Kualiti bangunan blok PPR secara keseluruhan	1	2	3	4	5	6	7
2	Kebersihan bangunan blok PPR secara keseluruhan	1	2	3	4	5	6	7
3	Kualiti kemudahan yang disediakan secara keseluruhan	1	2	3	4	5	6	7
4	Bilangan lif	1	2	3	4	5	6	7
5	Keadaan lif	1	2	3	4	5	6	7
6	Keluasan tempat pembuangan sampah	1	2	3	4	5	6	7
7	Lokasi tempat pembuangan sampah	1	2	3	4	5	6	7
8	Bilangan dan lokasi alat pemadam api	1	2	3	4	5	6	7
9	Kualiti tangga di sekitar blok PPR	1	2	3	4	5	6	7
10	Kualiti koridor di sekitar blok PPR	1	2	3	4	5	6	7
11	Keadaan longkang di sekitar blok PPR	1	2	3	4	5	6	7
12	Keadaan railing / penghadang keselamatan di blok PPR	1	2	3	4	5	6	7
13	Tahap sekuriti di kawasan PPR secara keseluruhan	1	2	3	4	5	6	7
14	Tahap keselamatan di kawasan PPR secara keseluruhan	1	2	3	4	5	6	7

11

NO. BORANG: **B2. KOMPLEKS BANGUNAN KEDIAMAN (SAMBUNG)**

Bil	Kenyataan	Tahap kepuasan keluarga							
		Sangat tidak memuaskan	Tidak memuaskan	Kurang memuaskan	Sederhana	Agak memuaskan	Memuaskan	Sangat memuaskan	Tidak berkenaan
15	Keluasan dewan komuniti / umum	1	2	3	4	5	6	7	☐
16	Keadaan dewan komuniti / umum	1	2	3	4	5	6	7	☐
17	Keluasan surau	1	2	3	4	5	6	7	☐
18	Keadaan surau	1	2	3	4	5	6	7	☐
19	Keadaan taman permainan	1	2	3	4	5	6	7	☐
20	Bilangan tempat letak kenderaan	1	2	3	4	5	6	7	☐

B3. KEMUDAHAN DI KOMPLEKS KEDIAMAN

Bil	Kenyataan	Tahap kepuasan keluarga							
		Sangat tidak memuaskan	Tidak memuaskan	Kurang memuaskan	Sederhana	Agak memuaskan	Memuaskan	Sangat memuaskan	Tidak berkenaan
1	Adanya tadika di kawasan kompleks PPR	1	2	3	4	5	6	7	☐
2	Adanya kedai serbaguna di kawasan kompleks PPR	1	2	3	4	5	6	7	☐
3	Adanya pusat internet di kawasan kompleks PPR	1	2	3	4	5	6	7	☐
4	Adanya kedai makanan di kawasan kompleks PPR	1	2	3	4	5	6	7	☐

12

NO. BORANG: **B4. LOKASI KEDIAMAN**

Sila jawab soalan - soalan berikut dan tandakan (√) pada jawapan yang paling sesuai.

Bil	Kenyataan	Tahap kepuasan keluarga							
		Sangat tidak memuaskan	Tidak memuaskan	Kurang memuaskan	Sederhana	Agak memuaskan	Memuaskan	Sangat memuaskan	Tidak berkenaan
1	Jarak dari PPR ke tempat kerja	1	2	3	4	5	6	7	☐
2	Jarak dari PPR ke sekolah anak - anak	1	2	3	4	5	6	7	☐
3	Jarak dari PPR ke tadika anak- anak	1	2	3	4	5	6	7	☐
4	Jarak dari PPR ke taska / pusat asuhan anak- anak	1	2	3	4	5	6	7	☐
	Nama taska / pusat:								
	Alamat:								
5	Jarak dari PPR ke klinik perubatan	1	2	3	4	5	6	7	☐
	Nama klinik:								
	Alamat:								
	Kekerapan pergi: ____ kali SEMINGGU / SEBULAN / SETAHUN								
6	Jarak dari PPR ke hospital	1	2	3	4	5	6	7	☐
	Nama hospital:								
	Alamat:								
	Kekerapan pergi: ____ kali SEMINGGU / SEBULAN / SETAHUN								
7	Jarak dari PPR ke pasar raya / kedai runcit	1	2	3	4	5	6	7	☐
	Nama kedai:								
	Alamat:								
	Kekerapan pergi: ____ kali SEMINGGU / SEBULAN								
8	Jarak dari PPR ke pasar tani / pasar malam	1	2	3	4	5	6	7	☐
	Nama pasar:								
	Alamat:								
	Kekerapan pergi: ____ kali SEMINGGU / SEBULAN								

13

NO. BORANG: **B4. LOKASI KEDIAMAN (SAMBUNG)**

Sila jawab soalan - soalan berikut dan tandakan (✓) pada jawapan yang paling sesuai.

Bil	Kenyataan	Tahap kepuasan keluarga							
		Sangat tidak memuaskan	Tidak memuaskan	Kurang memuaskan	Sederhana	Agak memuaskan	Memuaskan	Sangat memuaskan	
9	Jarak dari PPR ke pusat membeli - belah	1	2	3	4	5	6	7	☐
	Nama pusat:								
	Alamat:								
	Kekerapan pergi:	_____ kali SEMINGGU / SEBULAN							
10	Jarak dari PPR ke sistem pengangkutan awam (contoh: stesen bas, lrt, ktm)	1	2	3	4	5	6	7	☐
	Nama stesen:								
	Alamat:								
	Kekerapan pergi:	_____ kali SEMINGGU / SEBULAN							
11	Jarak dari PPR ke tempat rekreasi	1	2	3	4	5	6	7	☐
	Nama tempat:								
	Alamat:								
	Kekerapan pergi:	_____ kali SEMINGGU / SEBULAN							
12	Jarak dari PPR ke tempat beribadat	1	2	3	4	5	6	7	☐
	Nama tempat:								
	Alamat:								
	Kekerapan pergi:	_____ kali SEMINGGU / SEBULAN							
13	Jarak dari PPR ke rumah rakan / ahli keluarga	1	2	3	4	5	6	7	☐
	Alamat:								
	Kekerapan pergi:	_____ kali SEBULAN							

14

NO. BORANG: **B5. TAHAP KEPUASAN KELUARGA SECARA KESELURUHAN**

Sila jawab soalan - soalan berikut dan tandakan (✓) pada jawapan yang paling sesuai.

- Adakah anda puas hati dengan unit rumah yang disewa / dimiliki secara keseluruhan?
 - ☐ 1 - Sangat tidak puas hati
 - ☐ 2 - Tidak puas hati
 - ☐ 3 - Kurang puas hati
 - ☐ 4 - Sederhana
 - ☐ 5 - Agak puas hati
 - ☐ 6 - Puas hati
 - ☐ 7 - Sangat puas hati
- Adakah anda puas hati dengan kemudahan yang disediakan di dalam kawasan PPR secara keseluruhan?
 - ☐ 1 - Sangat tidak puas hati
 - ☐ 2 - Tidak puas hati
 - ☐ 3 - Kurang puas hati
 - ☐ 4 - Sederhana
 - ☐ 5 - Agak puas hati
 - ☐ 6 - Puas hati
 - ☐ 7 - Sangat puas hati
- Adakah anda puas hati dengan lokasi perumahan PPR secara keseluruhan?
 - ☐ 1 - Sangat tidak puas hati
 - ☐ 2 - Tidak puas hati
 - ☐ 3 - Kurang puas hati
 - ☐ 4 - Sederhana
 - ☐ 5 - Agak puas hati
 - ☐ 6 - Puas hati
 - ☐ 7 - Sangat puas hati
- Adakah anda puas hati dengan keadaan PPR secara keseluruhan?
 - ☐ 1 - Sangat tidak puas hati
 - ☐ 2 - Tidak puas hati
 - ☐ 3 - Kurang puas hati
 - ☐ 4 - Sederhana
 - ☐ 5 - Agak puas hati
 - ☐ 6 - Puas hati
 - ☐ 7 - Sangat puas hati
- Jika diberi peluang untuk berpindah ke projek perumahan kerajaan / swasta yang lain, adakah anda akan berpindah? (sila pilih satu jawapan sahaja)
 - ☐ 1 - Ya. Saya akan berpindah keluar dari PPR sedia ada
 - ☐ 2 - Mungkin. Bergantung kepada kadar sewa rumah yang ditawarkan
 - ☐ 3 - Mungkin. Bergantung kepada lokasi kawasan perumahan baru
 - ☐ 4 - Mungkin. Bergantung kepada keadaan / ciri - ciri rumah yang ditawarkan
 - ☐ 5 - Mungkin. Bergantung kepada siapa pentadbir perumahan
 - ☐ 6 - Mungkin. Bergantung kepada faktor lain (nyatakan) _____
 - ☐ 7 - Tidak. Saya tidak mahu berpindah dari PPR sedia ada

Apakah cadangan anda untuk menaikkan tahap kepuasan anda dengan keadaan PPR secara keseluruhan?

BORANG TAMAT

15

SOAL SELIDIK LIBAT URUS KOMUNITI

Bahagian A: Soal selidik mengenai peranan dan tanggungjawab Persatuan Penduduk dan komuniti sedia ada di dalam PPR

- 1) **Bilangan ahli jawatankuasa**
 - a) Berapakah bilangan ahli Persatuan Penduduk (keseluruhan)?
 - b) Adakah terdapat persatuan di setiap blok di PPR? Jika ada, berapakah bilangan ahli setiap persatuan?
 - c) Berapakah nisbah bilangan ahli jawatankuasa dengan bilangan unit kediaman?
- 2) **Proses pemilihan ahli**
 - a) Apakah kriteria pemilihan untuk menjadi ahli Persatuan Penduduk?
 - b) Berapakah tempoh kuasa ahli jawatankuasa Persatuan Penduduk?
 - c) Berapa lama tempoh berkhidmat dan apakah kadar pertukaran ahli (tinggi atau rendah)?
- 3) **Komposisi umur**
 - a) Apakah komposisi umur ahli Persatuan Penduduk?
 - b) Berapakah nisbah ahli golongan muda dan tua dalam jawatankuasa?
 - c) Adakah ahli terlibat aktif dalam persatuan?
- 4) **Tanggungjawab utama**
 - a) Apakah tugas/peranan utama Persatuan Penduduk ini?
 - b) Berapakah kekerapan perbincangan diadakan?
 - c) Bagaimanakah penduduk menyalurkan aduan/masalah kepada pihak berkuasa tempatan? Adakah ianya melalui Persatuan Penduduk atau terus ke pihak berkuasa tempatan?
 - d) Bagaimanakah Persatuan Penduduk menangani masalah/aduan daripada penduduk?
 - e) Adakah pihak berkuasa tempatan responsif?
 - f) Berapakah jangka masa yang diambil (kedua-dua pihak) untuk menyelesaikan masalah yang dihadapi?
- 5) **Tanggungjawab bahagian**
 - a) Berapakah bilangan biro/bahagian di dalam Persatuan Penduduk?
 - b) Senaraikan biro-biro tersebut (cth. perbendaharaan, kebersihan, dll).
 - c) Adakah biro-biro ini aktif?
 - d) Apakah tugas setiap biro?
 - e) Apakah aktiviti yang sering dijalankan untuk memperbaiki keadaan kediaman di PPR?
- 6) **Isu-isu yang sering dihadapi menurut Persatuan Penduduk**
 - a) Apakah masalah umum yang sering dihadapi di PPR?
 - b) Apakah langkah yang diambil untuk mengatasi masalah tersebut?
- 7) **Isu-isu yang sering dihadapi menurut tinjauan**
Contoh:
 - Air paip bocor (cth: kebocoran air, air meresap ke dalam rumah, bekalan air tidak stabil)
 - Lif tidak berfungsi
 - Kekurangan tempat letak kereta
 - Kekurangan kemudahan
 - Kebersihan dan sanitasi yang kurang baik
 - Kebimbangan terhadap sekuriti
 - Kebimbangan tentang keselamatan

Bahagian B: Soal selidik mengenai Operasi dan Penyelenggaraan PPR

1. Soalan umum

- 1. Siapakah yang bertanggungjawab untuk menguruskan fasiliti dan penyelenggaraan bangunan PPR?**
Contoh: mengurus aduan, pemberian tender, merekod kos dan perancangan.
- 2. Adakah peranan Persatuan Penduduk dalam pengurusan dan penyelenggaraan fasiliti PPR?**
Contoh: adakah persatuan hanya sebagai perantara untuk aduan/input atau penduduk berhubung terus dengan pegawai pihak berkuasa tempatan yang bertanggungjawab? Adakah terdapat perbincangan dengan pegawai bagi keputusan kerja-kerja penyelenggaraan? Adakah penduduk memberi maklum balas berkenaan kerja-kerja penyelenggaraan dan pemulihan?
- 3. Adakah program-program/kerja-kerja lain yang dijalankan penduduk untuk memastikan bangunan PPR dalam keadaan selamat, bersih dan sihat?**
Contoh: Adakah terdapat gotong-royong mingguan atau kutipan dana untuk membaik pulih?
- 4. Adakah kaedah Persatuan Penduduk untuk memastikan suara penduduk didengari jika timbul masalah berkaitan fasiliti bangunan?**
Contoh: melaksanakan petisyen, menghantar surat kepada pihak yang bertanggungjawab, demonstrasi.
- 5. Adakah penduduk pernah dimaklumkan mengenai kualiti fasiliti dan struktur bangunan PPR oleh pihak berkuasa atau pakar profesional?**
Jika ada, bila dan apakah tahap kualitinya?
- 6. Adakah Persatuan Penduduk merasakan bangunan dan fasiliti bangunan dalam keadaan selamat, sihat dan bersih?**
Adakah keadaan bertambah baik atau buruk atau tidak berubah?
- 7. Adakah penambahbaikan yang boleh dilakukan dari segi pengurusan (iaitu melalui penguatkuasaan undang-undang dan tanggungjawab pihak berkuasa tempatan) untuk memastikan keselamatan, kebersihan dan kualiti kompleks?**

2. Operasi bangunan

- 1. Bagaimanakah cara penduduk membuat laporan jika terdapat masalah berkaitan fasiliti/struktur bangunan?**
Terangkan proses tersebut, daripada laporan sehingga tindakan pihak berkuasa tempatan (sehingga mana persatuan tahu).
- 2. Selain pegawai pelawat, siapakah pegawai yang boleh dihubungi?**
- 3. Adakah tahap maklum balas dan tindak balas daripada pihak bertanggungjawab memuaskan?**
- 4. Adakah masalah yang paling kerap berlaku yang dilaporkan kepada Persatuan Penduduk berkaitan dengan fasiliti bangunan?**
- 5. Adakah masalah yang paling mengambil masa untuk diselesaikan?**

3. Kerja penyelenggaraan

- 1. Adakah Persatuan Penduduk mempunyai akses kepada rekod-rekod penyelenggaraan setiap fasiliti di PPR sebagai rujukan masa hadapan?**
Jika ya, sila senaraikan (cth. Jadual pembersihan, jadual penyelenggaraan lif)
- 2. Adakah Persatuan Penduduk merasakan kerja-kerja penyelenggaraan fasiliti dilakukan secara berjadual dan mengikut keutamaan?**
Sila jelaskan jika ya atau tidak.
- 3. Bagaimanakah persatuan penduduk dapat memastikan kerja-kerja penyelenggaraan fasiliti dijalankan mengikut jadual?**
Adakah perlu akses kepada laporan kualiti bangunan atau laporan kerja penyelenggaraan?
- 4. Bagaimanakah penduduk merasakan kualiti kerja penyelenggaraan/baik pulih yang telah dijalankan?**
- 5. Adakah penduduk rasa tentang kaedah penyelenggaraan/baikpulihan/saluran aduan yang sedia ada sekarang ini yang perlu ditambah baik?**

MENGIRA INDEKS KEPUASAN

Indeks kepuasan yang diterima pakai dalam kajian ini diadaptasi daripada indeks kepuasan relatif dan indeks kebolehdiaman relatif yang diperkenalkan oleh Onibokun¹⁹⁸. Pengiraan indeks kebolehdiaman relatif adalah berdasarkan prinsip bahawa markah responden pada pemboleh ubah perumahan yang dipilih (ditandakan dengan indeks kepuasan relatif) dipertimbangkan bersama, menandakan kepuasan keseluruhan mereka.

Kajian ini membina beberapa indeks untuk mengukur tahap kepuasan komponen perumahan yang berbeza. Indeks ini dibahagikan kepada dua kumpulan – unit dan kompleks dengan tujuh sub-indeks di bawah unit dan enam sub-indeks di bawah kompleks.

Mengira sub-indeks kepuasan

Persamaan D1 menunjukkan formula yang digunakan untuk mengira sub-indeks kepuasan bagi komponen perumahan tertentu. Ia adalah jumlah skor sebenar responden (pada skala tujuh mata) sebagai peratusan skor maksimum yang boleh dicapai.

Persamaan D1

$$SSc = \frac{\sum_{i=1}^N y^i}{\sum_{i=1}^N Y^i} \times 100$$

SS = sub-indeks kepuasan responden

c = komponen perumahan (iaitu ruang kongsi, ruang peribadi, kesesakan)

N = bilangan pemboleh ubah yang diskalakan di bawah c

yⁱ = skor sebenar oleh responden pada pemboleh ubah ith

Yⁱ = skor maksimum yang mungkin berdasarkan skala yang digunakan

Mengira indeks kepuasan unit

Persamaan D2 menunjukkan formula indeks kepuasan unit, iaitu jumlah skor sebenar responden sebagai peratusan skor maksimum yang mungkin pada semua komponen perumahan unit. Dalam erti kata lain, ia merupakan jumlah semua sub-indeks kepuasan unit iaitu ruang kongsi (sha), ruang peribadi (per), kesesakan (ove), fizik persekitaran (env), privasi (pri), keselamatan (saf) dan reka bentuk (des).

¹⁹⁸ Onibokun (1976). Onibokun menjelaskan bahawa apa yang membentuk kebolehdiaman berbeza-beza.

Persamaan D2

$$USI = \frac{\sum_{i=1}^{N1} sha^i + \sum_{i=1}^{N2} per + \sum_{i=1}^{N3} ove + \sum_{i=1}^{N4} env + \sum_{i=1}^{N5} pri + \sum_{i=1}^{N6} saf + \sum_{i=1}^{N7} unitdes}{\sum_{i=1}^{N1} SHA + \sum_{i=1}^{N2} PER + \sum_{i=1}^{N3} OVE + \sum_{i=1}^{N4} ENV + \sum_{i=1}^{N5} PRI + \sum_{i=1}^{N6} SAF + \sum_{i=1}^{N7} DES} \times 100$$

USI = indeks kepuasan unit

N = bilangan pemboleh ubah yang diskalakan di bawah sub-indeks unit

sha, per, ove, env, pri, saf, des = skor sebenar oleh responden pada pemboleh ubah ith dalam komponen

SHA, PER, OVE, ENV, PRI, SAF, DES = skor maksimum yang mungkin pada pemboleh ubah ith dalam komponen

Mengira indeks kepuasan kompleks

Persamaan D3 menunjukkan formula indeks kepuasan kompleks iaitu jumlah skor sebenar responden sebagai peratusan skor maksimum yang diterima pada semua komponen perumahan kompleks. Ia merupakan jumlah semua sub-indeks kepuasan unit iaitu: bangunan – floor-sensitive (sfl), bangunan – non-floor-sensitive (nfl), ruang guna sama berbayar (psh), ruang guna sama tidak berbayar (fsh), keselamatan (saf), sanitasi dan kebersihan (san).

Persamaan D3

$$USI = \frac{\sum_{i=1}^{N1} sfl^i + \sum_{i=1}^{N2} nfl + \sum_{i=1}^{N3} psh + \sum_{i=1}^{N4} fsh + \sum_{i=1}^{N5} saf + \sum_{i=1}^{N6} san}{\sum_{i=1}^{N1} SFL + \sum_{i=1}^{N2} NFL + \sum_{i=1}^{N3} PSH + \sum_{i=1}^{N4} FSH + \sum_{i=1}^{N5} SAF + \sum_{i=1}^{N6} SAN} \times 100$$

USI = indeks kepuasan unit

N = bilangan pemboleh ubah yang diskalakan di bawah sub-indeks unit

sfl, nfl, psh, fsh, saf, san = skor sebenar oleh responden pada pemboleh ubah ith dalam komponen

SFL, NFL, PSH, FSH, SAF, SAN = skor maksimum yang mungkin pada pemboleh ubah ith dalam komponen

ANALISIS REGRESI KEPUASAN KEDIAMAN

Merujuk kepada Bab 3, enam model regresi yang dijalankan untuk mengenal pasti kesan faktor-faktor yang meramalkan kepuasan kediaman. Model-model tersebut dibina untuk membezakan peranan persekitaran kediaman, kepadatan dan faktor-faktor individu dalam menerangkan variasi di antara kepuasan unit, kepuasan kompleks dan kepuasan keseluruhan. Jadual E1 menunjukkan hasil regresi untuk model-model berikut:

- Model (1a) menguji kesan persekitaran kediaman unit terhadap kepuasan responden terhadap unit tersebut.
- Model (1b) menambah ukuran kepadatan (iaitu saiz isi rumah, ukuran orang bagi setiap bilik, kepadatan penduduk setiap hektar dan aras lantai).
- Model (1c) kawalan selanjutnya untuk faktor sosiodemografi isi rumah (iaitu pendapatan isi rumah, kewujudan anak-pinak, tahun menetap di PPR, jenis tempoh perkhidmatan dan kehadiran ahli isi rumah yang kelainan upaya) dan pengalaman perumahan terdahulu (iaitu saiz unit semasa berbanding kepada perumahan sebelum ini, anjakan dan jenis kediaman sebelum ini).
- Model (2a, 2b dan 2c) menguji kesan persekitaran kediaman, ukuran kepadatan dan faktor individu terhadap kepuasan responden terhadap kompleks tersebut.
- Akhir sekali, Model (3a, 3b dan 3c) menguji kesan persekitaran kediaman, ukuran kepadatan dan faktor individu terhadap kepuasan keseluruhan.

Untuk memastikan kekuatan hasil temuan, persamaan yang sama dianggarkan dengan menjalankan *mixed model* gabungan (model linear hierarki) untuk mengambil kira kesan tetap PPR (PPR-*fixed effects*) (Jadual E2) dan melalui regresi logistik ordinal (Jadual E3). Penambahan kesan PPR membantu mengambil kira kemungkinan faktor kontekstual, seperti PPR di mana responden tinggal, mungkin mempengaruhi hasil mereka. Selain itu, regresi logistik ordinal juga dilakukan untuk menguji dapatan memandangkan pemboleh ubah bersandar adalah bersifat ordinal yang boleh mengakibatkan bias jika dianggarkan menggunakan OLS.

Jadual E1: Kepuasan dengan unit (Model 1a, 1b, 1c), kepuasan dengan kompleks (Model 2a, 2b, 2c) dan kepuasan keseluruhan (Model 3a, 3b, 3c) (OLS)

	Model 1a	Model 1b	Model 1c	Model 2a	Model 2b	Model 2c	Model 3a	Model 3b	Model 3c
Pemboleh ubah bersandar	Kepuasan dengan unit			Kepuasan dengan kompleks			Kepuasan keseluruhan		
Pemboleh ubah tidak bersandar									
Persekitaran kediaman									
Ruang guna sama	0.00909*** (4.72)	0.00901*** (4.63)	0.00913*** (4.73)				0.00882*** (4.38)	0.00867*** (4.28)	0.00876*** (4.32)
Ruang peribadi	0.000213 (0.10)	0.000177 (0.09)	0.000127 (0.06)				-0.00425* (-2.08)	-0.00422* (-2.07)	-0.00399 (-1.96)
Kesesakan	0.00589** (2.82)	0.00593** (2.83)	0.00537* (2.56)				0.0000342 (0.02)	0.000153 (0.07)	-0.000348 (-0.16)
Fizik persekitaran	0.0187*** (6.77)	0.0186*** (6.72)	0.0180*** (6.52)				0.00779* (2.55)	0.00812** (2.64)	0.00773* (2.52)
Privasi	0.00171 (1.13)	0.00170 (1.12)	0.00176 (1.16)				0.00107 (0.66)	0.00105 (0.65)	0.00126 (0.78)
Keselamatan	0.00404** (3.11)	0.00402** (3.09)	0.00399** (3.07)				0.00600*** (4.08)	0.00586*** (3.99)	0.00584*** (3.98)
Reka bentuk	0.0102*** (4.32)	0.0103*** (4.34)	0.0102*** (4.30)				0.00527* (2.11)	0.00544* (2.18)	0.00539* (2.16)
Bangunan—Floor sensitive				0.0128*** (6.08)	0.0124*** (5.88)	0.0121*** (5.71)	-0.0000954 (-0.05)	-0.000473 (-0.25)	0.0000952 (0.05)
Bangunan—Non-floor sensitive				0.00426* (2.08)	0.00407* (1.98)	0.00415* (2.02)	0.000845 (0.43)	0.000696 (0.35)	0.000358 (0.18)
Ruang guna sama berbayar				0.00940*** (5.58)	0.00899*** (5.32)	0.00901*** (5.32)	0.00737*** (4.58)	0.00701*** (4.35)	0.00709*** (4.41)
Ruang guna sama tidak berbayar				0.00866*** (6.04)	0.00873*** (6.08)	0.00838*** (5.80)	0.00221 (1.70)	0.00226 (1.73)	0.00220 (1.67)
Keselamatan dan sekuriti				0.00995*** (6.96)	0.0103*** (7.12)	0.0104*** (7.15)	0.00703*** (5.03)	0.00731*** (5.18)	0.00724*** (5.13)
Sanitasi dan kebersihan				0.00992*** (3.85)	0.0101*** (3.92)	0.0102*** (3.95)	0.0162*** (6.58)	0.0162*** (6.60)	0.0160*** (6.53)
Ukuran kepadatan									
Saiz isi rumah		-0.0176 (-1.33)	-0.0243 (-1.64)		-0.0187 (-1.29)	-0.0224 (-1.42)		-0.0329* (-2.45)	-0.0338* (-2.30)
1. orang bagi setiap bilik		-0.0999 (-1.59)	-0.0976 (-1.54)		-0.157* (-2.28)	-0.149* (-2.14)		-0.140* (-2.17)	-0.145* (-2.25)
Kepadatan penduduk setiap hektar		-0.00224 (-0.59)	-0.00416 (-1.00)		-0.00892* (-2.02)	-0.0113* (-2.35)		-0.00739 (-1.73)	-0.00758 (-1.66)
Aras lantai		0.00114 (0.31)	-0.000133 (-0.04)		0.00389 (0.93)	0.00301 (0.71)		-0.00132 (-0.34)	-0.00245 (-0.63)
Faktor individu									
1. pendapatan isi rumah ≤ RM1.5k			-0.0363 (-0.94)			0.0546 (1.28)			-0.0345 (-0.87)
1. tiada kehadiran kanak-kanak = 1			-0.0332 (-0.78)			-0.0583 (-1.25)			0.0133 (0.30)
1. tinggal di PPR selama 8 tahun atau lebih = 1			0.00810 (0.18)			-0.0373 (-0.73)			0.0443 (0.92)
1. penyewa yang mendiami unit = 1			0.0439 (1.13)			0.0448 (1.02)			0.0565 (1.36)
1. tiada ahli isi rumah OKU = 1			0.0159 (0.26)			0.0731 (1.14)			0.161* (2.52)
1. saiz unit semasa lebih besar = 1		0.169*** (4.61)				0.0237 (0.56)			0.0798* (2.03)
1. berpindah bukan disebabkan pemindahan secara = 1			0.0869 (1.91)			0.0392 (0.76)			0.00359 (0.08)
1. perumahan sebelumnya bertanah = 1			-0.0375 (-0.71)			-0.0241 (-0.42)			-0.0567 (-1.04)
Konstan	1.772*** (16.42)	1.956*** (12.24)	2.001*** (11.18)	1.293*** (12.62)	1.615*** (9.55)	1.621*** (8.34)	1.078*** (9.62)	1.459*** (8.81)	1.282*** (6.98)
R-sq	0.309	0.310	0.316	0.338	0.340	0.342	0.383	0.385	0.388

Nota: Semua model dijalankan dengan 3,323 responden; semua responden yang mempunyai skor penuh dan tidak kekurangan (*non-missing scores*) pada semua pemboleh ubah yang digunakan. Statistik T dalam kurungan.

*p, 0.05; **p, 0.01; ***p, 0.001

Jadual E2: Kepuasan dengan unit (Model 1a, 1b, 1c), kepuasan dengan kompleks (Model 2a, 2b, 2c) dan kepuasan keseluruhan (Model 3a, 3b, 3c) (model linear hierarki)

	Model 1a	Model 1b	Model 1c	Model 2a	Model 2b	Model 2c	Model 3a	Model 3b	Model 3c
Pemboleh ubah bersandar	Kepuasan dengan unit			Kepuasan dengan kompleks			Kepuasan keseluruhan		
Pemboleh ubah tidak bersandar									
Persekitaran kediaman									
Ruang guna sama	0.0086*** (4.96)	0.0085*** (4.85)	0.0086*** (4.95)				0.00848*** (4.60)	0.00829*** (4.49)	0.00840*** (4.55)
Ruang peribadi	0.000284 (0.17)	0.000272 (0.16)	0.000259 (0.15)				-0.00394* (-2.23)	-0.00395* (-2.23)	-0.00371* (-2.10)
Kesesakan	0.00631*** (3.43)	0.00634*** (3.44)	0.00575** (3.12)				0.000517 (0.27)	0.000538 (0.28)	0.00000568 (0.00)
Fizik persekitaran	0.0193*** (7.91)	0.0192*** (7.86)	0.0186*** (7.61)				0.00845** (3.18)	0.00853** (3.21)	0.00828** (3.11)
Privasi	0.00179 (1.33)	0.00180 (1.34)	0.00187 (1.39)				0.00113 (0.80)	0.00115 (0.81)	0.00138 (0.97)
Keselamatan	0.00351** (3.04)	0.00351** (3.05)	0.00347** (3.02)				0.00565*** (4.36)	0.00564*** (4.35)	0.00559*** (4.32)
Reka bentuk	0.00965*** (4.70)	0.00972*** (4.72)	0.00974*** (4.74)				0.00531* (2.45)	0.00544* (2.51)	0.00536* (2.47)
Bangunan—Floor sensitive				0.0102*** (5.23)	0.0102*** (5.27)	0.00996*** (5.12)	-0.000180 (-0.10)	-0.000312 (-0.17)	0.0000693 (0.04)
Bangunan—Non-floor sensitive				0.00541** (3.04)	0.00536** (3.01)	0.00547** (3.07)	0.000897 (0.53)	0.000863 (0.51)	0.000552 (0.33)
Ruang guna sama berbayar				0.00791*** (5.67)	0.00776*** (5.56)	0.00777*** (5.57)	0.00668*** (5.00)	0.00657*** (4.91)	0.00666*** (4.98)
Ruang guna sama tidak berbayar				0.00831*** (6.44)	0.00822*** (6.38)	0.00802*** (6.20)	0.00245* (2.02)	0.00240* (1.98)	0.00231 (1.90)
Keselamatan dan sekuriti				0.00863*** (6.93)	0.00867*** (6.94)	0.00849*** (6.81)	0.00668*** (5.32)	0.00680*** (5.38)	0.00670*** (5.32)
Sanitasi dan kebersihan				0.0110*** (5.14)	0.0109*** (5.09)	0.0109*** (5.08)	0.0159*** (7.70)	0.0159*** (7.68)	0.0157*** (7.63)
Ukuran kepadatan									
Saiz isi rumah		-0.0173 (-1.32)	-0.0242 (-1.69)		-0.0172 (-1.17)	-0.0227 (-1.42)		-0.0315* (-2.29)	-0.0321* (-2.14)
1. orang bagi setiap bilik		-0.102 (-1.65)	-0.0995 (-1.60)		-0.172* (-2.49)	-0.161* (-2.32)		-0.142* (-2.18)	-0.145* (-2.22)
Kepadatan penduduk setiap hektar		0.000808 (0.12)	-0.00187 (-0.29)		-0.00134 (-0.11)	-0.00546 (-0.41)		-0.00576 (-1.02)	-0.00695 (-1.15)
Aras lantai		0.000410 (0.11)	-0.000817 (-0.22)		0.00181 (0.44)	0.000829 (0.20)		-0.00169 (-0.44)	-0.00291 (-0.75)
Faktor individu									
1. pendapatan isi rumah ≤ RM1.5k			-0.0381 (-1.01)			0.0593 (1.41)			-0.0288 (-0.73)
1. tiada kehadiran kanak-kanak = 1			-0.0340 (-0.83)			-0.0717 (-1.57)			0.0139 (0.32)
1. tinggal di PPR selama 8 tahun atau lebih = 1			0.0208 (0.46)			-0.00274 (-0.05)			0.0533 (1.12)
1. penyewa yang mendiami unit = 1			0.0657 (1.62)			0.129** (2.84)			0.0846* (2.00)
1. tiada ahli isi rumah OKU = 1			0.0182 (0.32)			0.0778 (1.22)			0.157** (2.61)
1. saiz unit semasa lebih besar = 1			0.159*** (4.32)			0.00137 (0.03)			0.0719 (1.87)
1. berpindah bukan di sebabkan pemindahan secara = 1			0.0854 (1.85)			0.0396 (0.76)			0.0155 (0.32)
1. perumahan sebelumnya bertanah = 1			-0.0353 (-0.70)			-0.0311 (-0.55)			-0.0538 (-1.01)
Konstan	1.773*** (17.68)	1.926*** (11.10)	1.957*** (10.40)	1.480*** (11.99)	1.716*** (6.65)	1.688*** (6.04)	1.071*** (9.66)	1.438*** (8.17)	1.251*** (6.33)
ICC	0.0056284	0.0057229	0.0047374	0.0220795	0.0222985	0.023924	0.0035452	0.0026752	0.0029112

Nota: Semua model dijalankan dengan 3,323 responden; semua responden yang mempunyai skor penuh dan tidak kekurangan (*non-missing scores*) pada semua pemboleh ubah yang digunakan. Statistik T dalam kurungan. ICC = *intraclass correlation coefficient*

*p, 0.05; **p, 0.01; ***p, 0.001

Jadual E3: Kepuasan dengan unit (Model 1a, 1b, 1c), kepuasan dengan kompleks (Model 2a, 2b, 2c) dan kepuasan keseluruhan (Model 3a, 3b, 3c) (regresi ordinal logistik)

	Model 1a	Model 1b	Model 1c	Model 2a	Model 2b	Model 2c	Model 3a	Model 3b	Model 3c
Pemboleh ubah bersandar	Kepuasan dengan unit			Kepuasan dengan kompleks			Kepuasan keseluruhan		
Pemboleh ubah tidak bersandar									
Persekitaran kediaman									
Ruang guna sama	0.0151*** (4.25)	0.0152*** (4.27)	0.0157*** (4.41)				0.0146*** (4.16)	0.0145*** (4.11)	0.0148*** (4.18)
Ruang peribadi	0.00303 (0.84)	0.00299 (0.83)	0.00257 (0.71)				-0.00476 (-1.32)	-0.00482 (-1.34)	-0.00458 (-1.28)
Kesesakan	0.0152*** (3.97)	0.0154*** (4.00)	0.0147*** (3.79)				0.00208 (0.54)	0.00238 (0.62)	0.00150 (0.39)
Fizik persekitaran	0.0375*** (7.41)	0.0374*** (7.38)	0.0367*** (7.24)				0.0140** (2.62)	0.0147** (2.74)	0.0141** (2.61)
Privasi	0.00485 (1.78)	0.00483 (1.77)	0.00481 (1.75)				0.00160 (0.56)	0.00160 (0.56)	0.00183 (0.63)
Keselamatan	0.00686** (2.82)	0.00689** (2.82)	0.00675** (2.75)				0.0112*** (4.34)	0.0110*** (4.27)	0.0111*** (4.29)
Reka bentuk	0.0219*** (5.04)	0.0217*** (4.98)	0.0215*** (4.91)				0.0101* (2.32)	0.0102* (2.35)	0.0101* (2.32)
Bangunan—Floor sensitive				0.0202*** (5.96)	0.0198*** (5.79)	0.0193*** (5.63)	0.000342 (0.10)	-0.000403 (-0.12)	0.000525 (0.16)
Bangunan—Non-floor sensitive				0.00737* (2.19)	0.00726* (2.14)	0.00725* (2.13)	0.00193 (0.53)	0.00167 (0.46)	0.000916 (0.25)
Ruang guna sama berbayar				0.0164*** (5.94)	0.0159*** (5.75)	0.0159*** (5.75)	0.0127*** (4.63)	0.0122*** (4.41)	0.0122*** (4.43)
Ruang guna sama tidak berbayar				0.0147*** (6.23)	0.0147*** (6.24)	0.0142*** (5.96)	0.00405 (1.75)	0.00403 (1.73)	0.00404 (1.71)
Keselamatan dan sekuriti				0.0166*** (6.94)	0.0170*** (6.98)	0.0170*** (6.98)	0.0123*** (4.84)	0.0128*** (4.99)	0.0127*** (4.97)
Sanitasi dan kebersihan				0.0204*** (4.99)	0.0205*** (5.01)	0.0207*** (5.04)	0.0307*** (7.08)	0.0308*** (7.11)	0.0306*** (7.05)
Ukuran kepadatan									
Saiz isi rumah		0.00321 (0.14)	-0.00820 (-0.32)		-0.0209 (-0.90)	-0.0278 (-1.09)		-0.0400 (-1.69)	-0.0469 (-1.82)
1. orang bagi setiap bilik		-0.0601 (-0.53)	-0.0451 (-0.39)		-0.180 (-1.65)	-0.169 (-1.53)		-0.188 (-1.66)	-0.196 (-1.72)
Kepadatan penduduk setiap hektar		-0.00223 (-0.31)	-0.00733 (-0.93)		-0.00931 (-1.28)	-0.0135 (-1.71)		-0.0108 (-1.39)	-0.0107 (-1.29)
Aras lantai		-0.00207 (-0.31)	-0.00326 (-0.48)		0.00453 (0.67)	0.00314 (0.46)		-0.00619 (-0.90)	-0.00773 (-1.12)
Faktor individu									
1. pendapatan isi rumah ≤ RM1.5k			-0.0381 (-0.55)			0.0597 (0.87)			-0.0688 (-0.99)
1. tiada kehadiran kanak-kanak = 1			-0.0566 (-0.74)			-0.0832 (-1.12)			-0.00762 (-0.10)
1. tinggal di PPR selama 8 tahun atau lebih = 1			0.0185 (0.22)			-0.0771 (-0.95)			0.0712 (0.86)
1. penyewa yang mendiami unit = 1			0.126 (1.79)			0.103 (1.47)			0.0996 (1.38)
1. tiada ahli isi rumah OKU = 1			-0.0727 (-0.64)			0.0725 (0.69)			0.217* (1.98)
1. saiz unit semasa lebih besar = 1			0.353*** (5.14)			0.0679 (1.00)			0.198** (2.86)
1. berpindah bukan disebabkan pemindahan secara = 1			0.124 (1.44)			0.0682 (0.81)			-0.0284 (-0.34)
1. perumahan sebelumnya bertanah = 1			-0.0711 (-0.73)			-0.0779 (-0.83)			-0.115 (-1.22)
Constant cut1	1.696*** (7.41)	1.618*** (5.22)	1.494*** (4.30)	1.413*** (7.55)	1.059*** (3.72)	0.999** (3.07)	1.944*** (8.26)	1.407*** (4.37)	1.612*** (4.59)
Constant cut2	2.635*** (12.43)	2.558*** (8.60)	2.436*** (7.24)	2.582*** (14.60)	2.229*** (8.04)	2.170*** (6.83)	3.347*** (15.45)	2.810*** (9.09)	3.017*** (8.86)
Constant cut 3	3.924*** (18.70)	3.847*** (12.79)	3.728*** (10.99)	3.947*** (21.65)	3.595*** (12.68)	3.538*** (10.97)	4.693*** (21.40)	4.157*** (13.35)	4.368*** (12.79)
Constant cut4	5.790*** (25.38)	5.714*** (18.12)	5.602*** (15.93)	5.511*** (28.06)	5.161*** (17.62)	5.107*** (15.45)	6.479*** (27.57)	5.946*** (18.42)	6.165*** (17.56)
Constant cut5	7.328*** (29.83)	7.252*** (22.05)	7.148*** (19.67)	6.793*** (32.34)	6.444*** (21.30)	6.393*** (18.86)	7.907*** (31.55)	7.377*** (22.04)	7.602*** (21.01)
Constant cut6	10.23*** (36.31)	10.16*** (28.54)	10.08*** (25.93)	9.622*** (39.44)	9.272*** (28.61)	9.224*** (25.77)	10.77*** (37.62)	10.24*** (28.48)	10.47*** (27.17)

Nota: Semua model dijalankan dengan 3,323 responden; semua responden yang mempunyai skor penuh dan tidak kekurangan (*non-missing scores*) pada semua pemboleh ubah yang digunakan. Statistik T dalam kurungan.

*p, 0.05; **p, 0.01; ***p, 0.001

ANALISIS SPATIAL: MENGEKOD GEOLOKASI DAN REGRESI

Mengira jarak

Formula 'Harvesine' digunakan untuk mengira jarak garis lurus antara dua lokasi seperti berikut¹⁹⁹:

$$\text{jarak (km)} = \text{ACOS}(\text{COS}(90 - \text{Lat}_1) * \text{COS}(90 - \text{Lat}_2) + \text{SIN}(90 - \text{Lat}_1) * \text{SIN}(90 - \text{Lat}_2) * \text{COS}(\text{Long}_1 - \text{Long}_2) * 6371$$

di mana *Lat* dan *Long* ialah latitud dan longitud dalam radian; ACOS fungsi lengkok kosinus, COS kosinus, SIN sinus; dan 6,371 purata jejari bumi dalam unit km

Mengekod geolokasi: penyelesaian dan pengecualian lokasi tidak spesifik

Tempat yang dikunjungi oleh responden dilaporkan sebagai alamat. Untuk menukar alamat-alamat ini kepada latitud dan longitud yang boleh dipetakan, semua alamat telah digeokodkan melalui Google *Geocoding API (Application Post Interface)*. Pindaan lanjut telah dibuat untuk koordinat yang salah atau tidak tepat.

Penyelesaian dan pengecualian lokasi tidak spesifik

Apabila nombor lot dan alamat jalan tertentu tidak dilaporkan oleh responden, dan hanya nama kawasan diberi, lokasi yang dianggap sebagai pusat kawasan tersebut akan digunakan sama ada secara automatik oleh API atau secara carian manual. Biasanya, Google *Geocoding API* menetapkan lokasi ini sebagaimana label kawasan diletakkan dalam Google Maps, bukannya *centroid* kawasan itu.

Walau bagaimanapun, jika kawasan tersebut terlalu luas atau tidak cukup spesifik, tempat yang dilaporkan oleh responden biasanya dianggap tidak cukup jelas untuk digeokodkan dan dikecualikan daripada analisis. Contohnya: "Lembah Klang", "Tadika Kemas" dan "UiTM". Terdapat kes tatkala kawasan yang dilaporkan adalah luas tetapi tidak dikecualikan. Perkara ini termasuk sebutan "Gombak", "Ampang", "Cheras" dan "Jalan Klang Lama", iaitu kawasan yang menjangkau Kuala Lumpur hingga ke Selangor. Dalam kes ini, andaian dibuat bahawa responden merujuk kepada lokasi di dalam KL, terutamanya mengenai lokasi pekerjaan atau kemudahan seperti pasar raya. Andaian ini mengecilkan kawasan yang munasabah untuk mendapatkan koordinat dalam margin ralat yang boleh diterima apabila kami bergantung pada Google *Geocoding API* dalam memilih titik pusat untuk dimasukkan dalam analisis kami.

Dalam kes lain, sesetengah responden melaporkan lebih daripada satu tempat untuk jenis lokasi tertentu. Dalam kes ini, kami memilih tempat yang paling jauh untuk menggambarkan jarak maksimum yang sanggup dilalui oleh isi rumah.

¹⁹⁹ Burnside (2017)

Mengekod geolokasi: pengecualian tempat yang tidak melibatkan perjalanan ulang-alik harian berdasarkan jarak

Kajian ini bertujuan mengkaji jarak perjalanan yang perlu dilalui oleh penduduk PPR secara harian/biasa, khususnya untuk pekerjaan kerja dan sekolah. Satu cabaran berkenaan perkara ini berbangkit apabila sesetengah responden melaporkan tempat kerja atau sekolah yang mungkin tidak semestinya melibatkan perjalanan ulang-alik setiap hari, seperti lokasi di negara atau negeri lain yang jauh. Tempat-tempat ini jika termasuk dalam analisis akan menyebabkan pengiraan purata jarak perjalanan condong ke atas. Walaupun jarak median digunakan kerana ia kurang mudah terpengaruh oleh nilai-nilai ekstrem yang besar, tempat-tempat ini masih dikecualikan untuk mengurangkan sebarang kemungkinan.

Walaupun bagaimanapun, berdasarkan keterbatasan kajian, ia tidak dapat diketahui dengan pasti jika tempat yang dilaporkan itu benar-benar merupakan lokasi ulang-alik harian oleh responden. Jika sebuah sekolah asrama telah dilaporkan, ia terus dikecualikan dalam analisis. Untuk sekolah lain dan tempat kerja, solusi yang digunakan adalah untuk mengecualikan lokasi-lokasi tertentu berdasarkan satu ambang jarak. Kaedah alternatif adalah untuk mengecualikan mana-mana tempat kerja atau sekolah yang terletak di negeri yang berbeza daripada negeri KL atau Pulau Pinang yang terletaknya lima PPR dalam kajian ini. Namun, ia sudah menjadi kebiasaan bagi ramai penduduk untuk berulang-alik setiap hari dan merentasi sempadan negeri, khususnya KL dan Pulau Pinang. Sebagai contoh, ramai penduduk Selangor berulang-alik setiap hari untuk bekerja di KL, dan begitu sebilangan penduduk di konurbasi utara di Pulau Pinang dan negeri-negeri sekitarnya. Walaubagaimanapun, Selangor ialah sebuah negeri yang agak luas dengan sempadan luarannya masih agak jauh dari sempadan Kuala Lumpur; demikian juga dengan jarak sempadan luaran Kedah dari Pulau Pinang. Oleh itu, ia bukanlah satu andaian yang realistik, sebagai contoh, untuk seorang penduduk PPR Kerinchi berulang-alik setiap hari ke Sabak Bernam kerana ini melibatkan jarak garis lurus sepanjang 100km—melebihi jarak yang dianggap sanggup direntasi oleh orang biasa. Oleh itu, kaedah mengecualikan pemerhatian berdasarkan ambang jarak telah diterima pakai, dengan pilihan jarak diterangkan di bawah, serta rasional pendekatan tersebut.

Jarak ke tempat kerja

Kajian lain berpendapat bahawa perjalanan ulang-alik sejak fajar peradaban manusia adalah kira-kira setengah jam setiap perjalanan sehala²⁰⁰. Melalui inovasi dalam pengangkutan, ramai orang secara umumnya memilih untuk menetap lebih jauh daripada tempat kerja mereka (atau pusat ekonomi), dan bukannya untuk memendekkan jarak perjalanan mereka, mengakibatkan bandar-bandar untuk bertambah luas dan berselerak (*sprawling cities*). Namun, masalah lain bertimbul disebabkan kebergantungan untuk perjalanan jauh, seperti aliran trafik bertambah sesak dan masa perjalanan bertambah panjang dan sangat berbeza mengikut bandar-bandar tertentu²⁰¹. Di samping itu, dapatan bahawa orang berulang-alik selama setengah jam merupakan purata—golongan miskin, terpinggir atau yang menetap di pinggir bandar biasanya jauh daripada purata ini. Manakala mereka yang tinggal di kawasan luar bandar di Malaysia mengalami tahap aksesibiliti yang kurang

²⁰⁰ Marchetti (1994), Zahavi et al. (1981)

²⁰¹ Rodrigue (2020)

baik²⁰², mereka yang tinggal di perumahan sosial di kawasan bandar masih berada di kedudukan bawah tangga sosioekonomi. Oleh itu, tumpuan mestilah bukan sahaja kepada hanya satu ukuran kecenderungan memusat (*central tendency measures*) untuk menerangkan perihal seluruh populasi, tetapi untuk menumpu lebih kepada golongan-golongan terpencil.

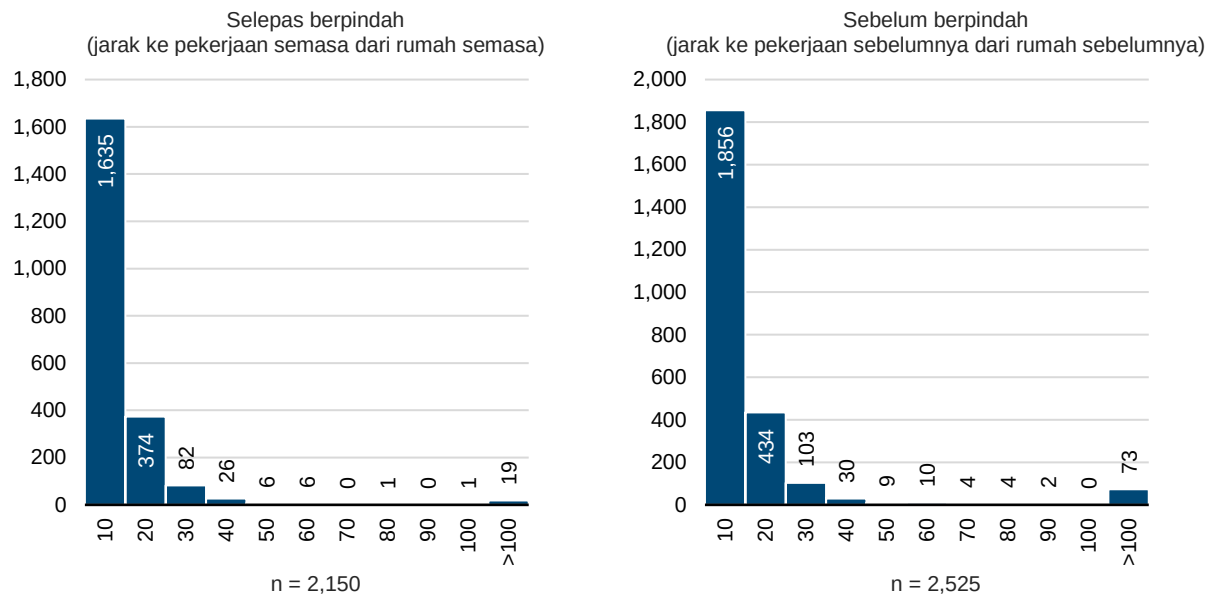
Di Malaysia, tiada tinjauan perjalanan telah dijalankan untuk mengenal pasti perjalanan ulang-alik yang paling jauh dilakukan oleh penduduk. Oleh itu, ikhtiar kami adalah untuk melihat struktur spatial bandar dan takat geografi aktiviti ekonomi. Konurbasi Kuala Lumpur mencerminkan kesalinghubungan aktiviti ekonomi merentasi sempadan pentadbiran Kuala Lumpur, maka pergerakan penduduk merentasi geografinya untuk usaha ekonomi (iaitu pekerjaan). Rancangan Fizikal Negara 3 adalah satu dokumen perancangan dan ia menggambarkan Konurbasi Kuala Lumpur merangkumi Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dan Putrajaya serta sebahagian daripada Selangor sehingga ke daerah Sepang²⁰³. Jarak lurus dari utara sempadan KL ke penghujung utara daerah Sepang adalah sejauh 60km. Justeru, 60km ditetapkan sebagai jarak maksimum yang boleh diterima bagi masyarakat umum untuk perjalanan ulang alik ke tempat kerja, termasuk untuk penduduk di PPR Jalan Sungai Pulau Pinang serta penduduk di rumah dan pekerjaan terdahulu mereka. Oleh itu, mana-mana tempat kerja tertentu yang melebihi 60km diandaikan sebagai perjalanan bukan harian dan dikecualikan daripada analisis kajian ini. Walaupun 60km mungkin kelihatan seperti jarak jauh untuk perjalanan sehalu setiap hari, ianya wajar untuk tidak menetapkan jarak ambang yang terlalu rendah kerana hal ini akan menyebabkan jarak purata lebih rendah.

Histogram bagi taburan pemerhatian mengikut jarak ke tempat kerja menunjukkan bahawa jarak ke tempat kerja sangat condong ke bawah (Rajah F1). Hanya sebilangan kecil ketua isi rumah bekerja lebih jauh daripada 100km selepas berpindah (19 atau 0.9%) dan sebelum berpindah (73 atau 2.7%). Bagi perjalanan lebih dari 60km, hanya terdapat 21 orang selepas berpindah dan 83 orang sebelum berpindah. Jika lebih daripada 70km, maka tiada bilangan isi rumah tambahan untuk jarak selepas berpindah manakala hanya tambahan 4 (0.2%) untuk jarak sebelum berpindah. Jika lebih daripada 80km, hanya tambahan 1 isi rumah selepas dan hanya 4 sebelum itu. Jika lebih daripada 90km, maka bilangan tambahan ialah 0 selepas dan 2 sebelum. Hal menunjukkan bahawa menetapkan ambang jarak antara 50km hingga 100km tidak melibatkan sejumlah besar ketua isi rumah.

²⁰² Sebagai contoh, sekolah menengah kerajaan terdekat terletak lebih jauh daripada 9km untuk 41.2% isi rumah di luar bandar Sarawak dan 24.3% di luar bandar Sabah. Di Kuala Lumpur dan Putrajaya, hampir semua isi rumah dapat mencapai sekolah menengah kerajaan dalam jarak 5km. Sumber: DOS (2020b).

²⁰³ Ini termasuk daerah Klang, Petaling, Gombak, Hulu Langat, Kuala Langat. Sumber: KPKT (2016)

Rajah F1: Bilangan isi rumah mengikut jarak ke tempat kerja



Nota: Nilai paksi X menerangkan siling julat.

Jarak ke sekolah

Hujah yang sama boleh dibuat tentang ketidakupayaan untuk bergantung pada purata masa berulang-alik ke tempat kerja bagi memaklumkan ambang jarak perjalanan ke sekolah yang boleh diterima, kerana masyarakat dan subkumpulan yang berbeza memperlihatkan purata yang berbeza. Di Amerika misalnya, walaupun purata masa ulang-alik ialah 18 minit bagi remaja (antara 15 – 19 tahun), peratusan yang sangat kecil menempuh perjalanan ulang-alik lebih daripada satu jam²⁰⁴. Dalam kajian lain, masa perjalanan didapati lebih berbeza mengikut tahun sekolah mengikut bandar—murid gred sembilan mempunyai perjalanan lebih jauh daripada murid gred enam, sementara murid gred enam yang pula mempunyai perjalanan lebih jauh daripada kanak-kanak tadika²⁰⁵. Taburan yang paling luas adalah untuk pelajar gred sembilan di bandar New York di mana 10% murid mempunyai perjalanan sekurang-kurangnya 36 minit ke sekolah yang merupakan jarak paling lama daripada mana-mana persentil ke-90 kanak-kanak dalam mana-mana kumpulan atau bandar. Di UK, purata masa ulang-alik untuk kanak-kanak sekolah rendah adalah lebih pendek daripada pelajar sekolah menengah iaitu 13 minit berbanding 25 minit (atau 1.6 batu berbanding 3.4 batu)²⁰⁶. Kajian sama di UK juga menunjukkan bahawa perjalanan ke sekolah adalah lebih pendek daripada perjalanan ke tempat kerja—perjalanan ke tempat kerja hampir tiga kali lebih jauh daripada ke sekolah pada tahun 1995/97 dan 2014²⁰⁷.

Walaupun tiada kajian sedemikian wujud di Malaysia, berkemungkinan besar wujudnya tahap perbezaan yang serupa antara jarak/masa perjalanan ke sekolah mengikut peringkat pendidikan di Malaysia. Di samping itu, penemuan bahawa jarak perjalanan ke sekolah lebih pendek daripada ke tempat kerja berkemungkinan benar secara purata di Malaysia juga. Oleh itu, kedua-dua penemuan ini mencadangkan bahawa jarak maksimum yang sanggup dilalui oleh kanak-kanak ke sekolah di

²⁰⁴ Voulgaris et al. (2019)

²⁰⁵ Urban Institute (2018)

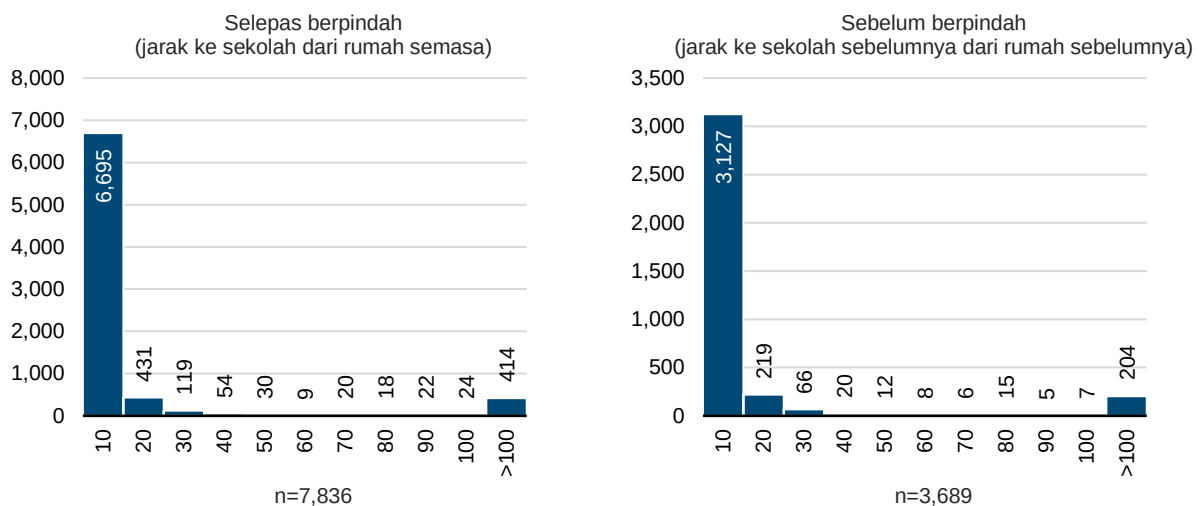
²⁰⁶ Tranter dan Gd (2015), Department for Transport (2015a)

²⁰⁷ Department for Transport (2015b)

Malaysia (iaitu jarak ambang), berkemungkinan kurang daripada perjalanan ulang-alik yang boleh diterima ke tempat kerja, meskipun berbeza-beza mengikut jenis sekolah (atau peringkat pendidikan).

Histogram bagi taburan jarak ke sekolah menunjukkan bahawa kebanyakan kanak-kanak dalam kajian ini menghadiri sekolah yang di bawah 10km dari rumah mereka (Rajah F2). Tidak ramai menghadiri sekolah yang berjarak antara 50 – 100km, manakala sebilangan yang cukup besar menghadiri sekolah yang lebih jauh daripada 100km. Pecahan data mengikut jenis sekolah menunjukkan bahawa kanak-kanak yang mengikuti pendidikan pasca menengah (pendidikan tinggi) mempunyai jarak perjalanan yang lebih jauh berbanding prasekolah, dan sekolah rendah dan menengah (Rajah F3).

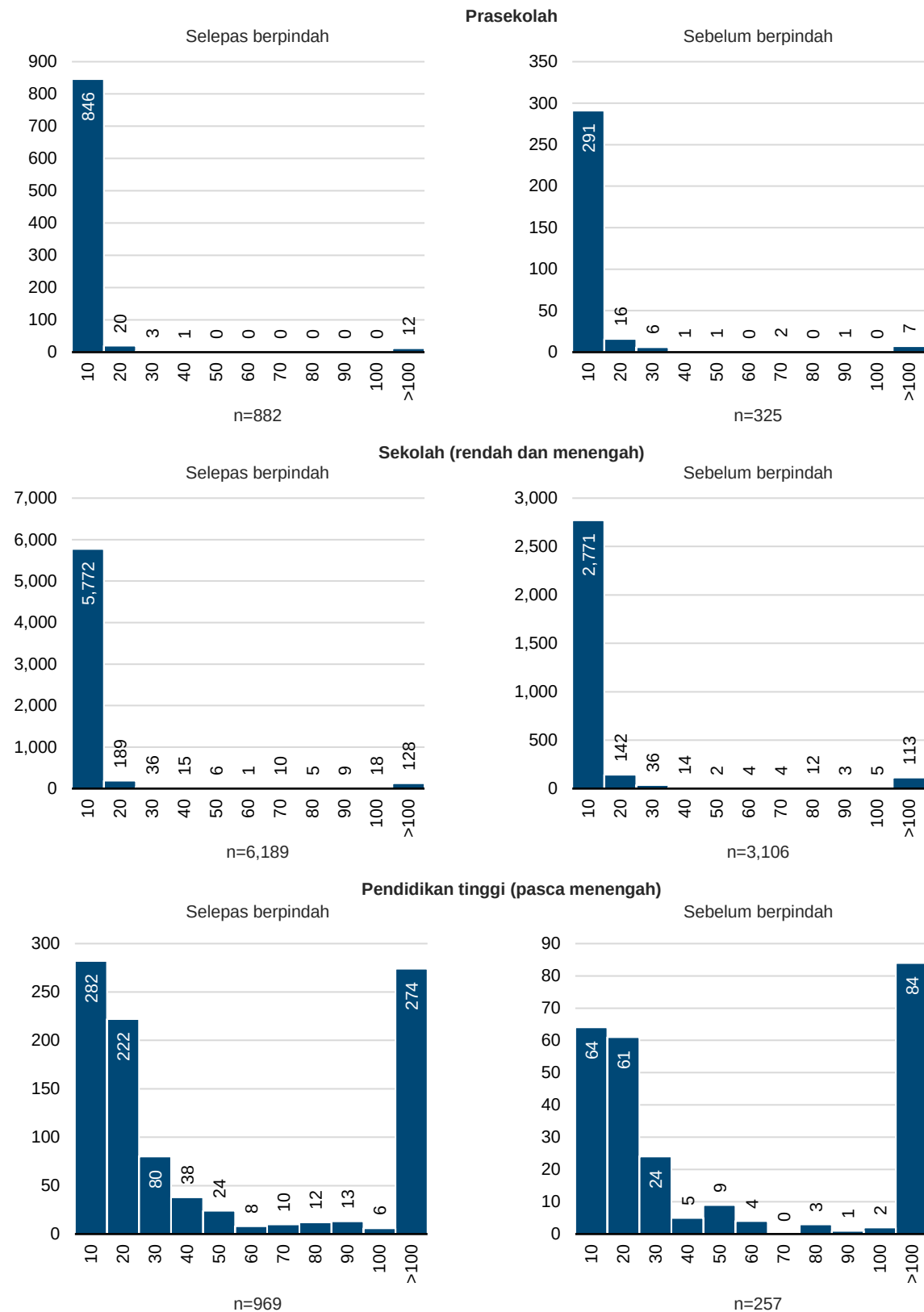
Rajah F2: Bilangan kanak-kanak mengikut jarak ke sekolah



Nota: Nilai paksi X menerangkan siling julat

Berdasarkan penemuan di atas, dua ambang jarak dipilih sebagai jarak maksimum yang dianggap melibatkan perjalanan ulang alik harian oleh penduduk PPR kajian ini. Bagi prasekolah dan sekolah, 30km telah dipilih kerana ia adalah separuh daripada ambang yang dipilih untuk perjalanan ke tempat kerja, mengikut perkadaran yang lebih konservatif berbanding kadar satu pertiga daripada purata jarak perjalanan ke tempat kerja di UK. Tiada perbezaan dibuat antara prasekolah, sekolah rendah dan sekolah menengah memandangkan tiada asas kukuh. Bagi institusi pendidikan pasca menengah, 60km telah dipilih iaitu sama dengan ambang untuk perjalanan ke tempat kerja dan tidak kurang, memandangkan tiada asas kukuh untuk memilih jarak yang sebahagian kecil daripada jarak ambang untuk ke tempat kerja.

Rajah F3: Bilangan ketua kanak-kanak mengikut jarak ke sekolah, mengikut jenis sekolah



Nota: Nilai paksi X menggambarkan nilai maksimum julat.

Analisis regresi

Untuk mengkaji penentu tahap kepuasan dengan kebolehsampaian ke tempat-tempat utama dari PPR, kesan jarak (ke setiap tempat) diuji. Hipotesisnya ialah apabila jauh jarak ke tempat tertentu semakin jauh, tahap kepuasan semakin kurang dengan kebolehsampaian ke tempat-tempat tersebut. Kesan jarak diasingkan untuk anggaran yang tepat dengan mengawal faktor-faktor lain yang mungkin mempengaruhi kepuasan seseorang terhadap kebolehsampaian ke sesuatu tempat. Faktor-faktor tersebut ialah pengalaman lokasi terdahulu serta ciri sosioekonomi individu dan isi rumah. Hal ini kerana pilihan atau keutamaan lokasi mungkin berbeza-beza mengikut individu²⁰⁸, dan seseorang tidak menilai rumah mereka hanya berdasarkan keadaan semasa tetapi juga mengikut aspirasi dan pengalaman lalu mereka²⁰⁹, seperti yang telah kami ketengahkan sebelum ini dalam menerangkan kepuasan keseluruhan terhadap PPR.

Model ekonometrik ini dijelaskan dengan persamaan berikut:

$$\text{Kepuasan lokasi}_{t,i} = b_o + b_1 \text{jarak}_{p,i} + \text{pemboleh ubah kawalan}$$

$\text{Kepuasan}_{t,i}$ ialah tahap kepuasan seorang responden dengan kebolehsampaian ke tempat t dan $\text{Jarak}_{t,i}$ ialah jarak garis lurus dalam km ke tempat t dari rumah mereka.

Model ini dianggarkan melalui OLS. Bagi menilai pengalaman lokasi terdahulu seorang responden, terutamanya untuk kepuasan dengan akses kepada pekerjaan dan sekolah, kami menyertakan ciri-ciri yang berkaitan. Bagi perihal pekerjaan, hal ini termasuk jarak pekerjaan ketua isi rumah terdahulu dari rumah mereka sebelum berpindah ke PPR serta sama ada ketua isi rumah telah bertukar kerja atau tidak sejak berpindah ke PPR. Bagi sekolah, jarak ke sekolah sebelum berpindah ke PPR disertakan serta sama ada sekurang-kurangnya seorang kanak-kanak telah bertukar sekolah mereka selepas berpindah ke PPR (tak termasuk pertukaran sekolah disebabkan peningkatan dalam peringkat pendidik seperti daripada sekolah rendah ke menengah).

Semua pemboleh ubah jarak dianggarkan dalam bentuk log asal (*natural log form*) untuk memastikan kesannya terhadap kepuasan adalah linear. Masalah heteroskedastisiti ditangani dengan penggunaan ralat piawai yang teguh (*robust standard errors*) manakala faktor inflasi varian (*variance inflation factor*, VIF) menunjukkan ketiadaan multikolineariti antara pemboleh ubah.

Keputusan regresi tanpa kawalan digambarkan dalam Jadual F1, manakala Jadual F2 termasuk pemboleh ubah kawalan.

²⁰⁸ De Jong (1977)

²⁰⁹ Galster (1987)

Untuk semakin keteguhan selanjutnya, persamaan yang sama dianggarkan dengan memasukkan kesan tetap PPR (*PPR-fixed effects*) (Jadual F3) dan juga regresi logistik ordinal (Jadual F4). Model pertama adalah untuk mengambil kira kemungkinan bahawa hasil setiap responden dikaitkan dengan konteks mereka, terutamanya berkaitan dengan PPR yang mereka alami. Hal ini mungkin penting dalam konteks analisis spatial kerana pengukuran jarak ke tempat-tempat utama yang digunakan, iaitu jarak garis lurus (Euclidian), tidak mencerminkan keseluruhan tahap kebolehsampaian. Laluan sebenar yang diambil mengikut rangkaian jalan mungkin lebih panjang, melibatkan lebih trafik yang sesak dan dengan rupa bumi berbeza-beza yang mungkin lebih mencabar. Sebagai contoh, memandangkan PPR Salak Selatan terletak di atas bukit, perihal berjalan kaki mungkin memberi kesan negatif walaupun jaraknya pendek. Sementara itu, pendekatan terakhir untuk melaksanakan regresi logistik ordinal ialah kaedah yang lebih konservatif memandangkan pemboleh ubah bersandar adalah bersifat ordinal, berpotensi untuk menghasilkan anggaran yang bias dan tidak tepat apabila menggunakan OLS. Keputusan kedua-dua model menggambarkan perkaitan yang konsisten antara jarak dan kepuasan, dengan beberapa variasi dalam kepentingan pemboleh ubah yang berkaitan dengan pengalaman lokasi terdahulu dan ciri sosioekonomi.

Jadual F1: Keputusan regresi pada penentu tahap kepuasan dengan kebolehsampaian ke tempat, tanpa pemboleh ubah kawalan (OLS)

Pemboleh ubah bersandar: Kepuasan dengan kebolehsampaian kepada ...												
	Kerja	Sekolah	Taska	Klinik	Hospital	Kedai	Pasar	Membeli-belah	Stesen	Rekreasi	Keagamaan	Rakan
Ln jarak ^a	-0.310*** (0.028)	-0.214*** (0.038)	-0.275*** (0.046)	-0.161*** (0.017)	-0.368*** (0.037)	-0.141*** (0.018)	-0.269*** (0.024)	-0.229*** (0.020)	-0.205*** (0.036)	-0.034 (0.063)	-0.277*** (0.018)	-0.370*** (0.025)
Konstan	5.424*** (0.050)	5.449*** (0.043)	5.222*** (0.094)	5.293*** (0.022)	5.479*** (0.053)	5.337*** (0.032)	5.286*** (0.032)	5.439*** (0.022)	5.060*** (0.033)	5.154*** (0.068)	5.390*** (0.036)	5.488*** (0.046)
Pemerhatian	1,918	1,136	228	3,262	3,067	2,179	2,701	2,961	2,120	1,359	2,074	1,728
<i>R-squared</i>	0.06	0.03	0.13	0.03	0.03	0.03	0.05	0.04	0.02	0.00	0.13	0.13

Nota: *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

a— Bagi sekolah, purata jarak ke semua sekolah bagi setiap responden digunakan

Pemboleh ubah jarak dinyatakan dalam bentuk log asal. Ralat piawai yang kukuh dinyatakan dalam kurungan

Lorek oren menekankan pekali negatif yang signifikan secara statistik.

Jadual F2: Keputusan regresi pada penentu kepuasan dengan kebolehsampaian ke tempat dengan pemboleh ubah kawalan (OLS)

Pemboleh ubah bersandar: Kepuasan dengan kebolehsampaian kepada...

	Kerja	Sekolah	Taska	Klinik	Hospital	Kedai	Pasar	Membeli-belah	Stesen	Rekreasi	Keagamaan	Rakan
Ln jarak ^a	-0.361*** (0.037)	-0.130* (0.070)	-0.296*** (0.048)	-0.146*** (0.017)	-0.347*** (0.038)	-0.148*** (0.019)	-0.275*** (0.028)	-0.247*** (0.021)	-0.196*** (0.037)	-0.035 (0.067)	-0.205*** (0.026)	-0.362*** (0.026)
Ln jarak sebelumnya ^b	0.067* (0.037)	-0.016 (0.067)										
Bertukar kerja	-0.050 (0.079)											
Bertukar sekolah		-0.041 (0.190)										
Tersesar	-0.055 (0.087)	0.034 (0.159)	-0.095 (0.169)	-0.106** (0.047)	-0.112** (0.056)	-0.142** (0.056)	-0.047 (0.056)	-0.120** (0.051)	-0.215*** (0.074)	0.023 (0.087)	-0.073 (0.063)	-0.104 (0.077)
Ln jarak dari rumah sebelumnya	-0.084** (0.033)	-0.074 (0.059)	0.014 (0.055)	-0.033** (0.016)	-0.083*** (0.019)	-0.036* (0.019)	-0.027 (0.019)	-0.078*** (0.017)	-0.131*** (0.025)	-0.024 (0.028)	-0.000 (0.019)	-0.036 (0.029)
Cina	-0.212* (0.111)	-0.229 (0.218)	-0.162 (0.308)	-0.154** (0.064)	-0.280*** (0.077)	0.087 (0.070)	0.075 (0.073)	-0.126* (0.064)	-0.116 (0.102)	-0.085 (0.126)	-0.174 (0.128)	-0.416*** (0.093)
India	-0.244** (0.102)	-0.377** (0.166)	-0.309 (0.246)	-0.043 (0.056)	-0.232*** (0.064)	-0.155** (0.066)	0.015 (0.063)	-0.146** (0.060)	-0.193** (0.084)	-0.161 (0.119)	-0.316*** (0.092)	-0.351*** (0.092)
Lain-lain	-0.136 (0.459)	-0.706 (0.565)	0.414* (0.241)	-0.543* (0.296)	-0.027 (0.208)	-0.126 (0.276)	0.106 (0.198)	-0.150 (0.252)	0.057 (0.320)	0.118 (0.480)	-0.460 (0.345)	-0.286 (0.389)
Bukan Warganegara	-0.012 (0.357)	0.020 (0.478)	-1.383*** (0.240)	0.056 (0.187)	-0.015 (0.248)	0.031 (0.258)	0.163 (0.196)	-0.058 (0.252)	-0.106 (0.319)	-0.465 (0.405)	-0.444 (0.368)	0.038 (0.331)
Umur ketua	-0.003 (0.004)	-0.010 (0.007)	-0.002 (0.006)	-0.002 (0.002)	-0.000 (0.002)	-0.002 (0.002)	-0.001 (0.002)	-0.003 (0.002)	-0.003 (0.003)	-0.005* (0.003)	0.002 (0.002)	-0.003 (0.003)
Pendapatan	0.000 (0.000)	0.000 (0.000)	0.000 (0.000)	0.000*** (0.000)	0.000*** (0.000)	-0.000 (0.000)	0.000 (0.000)	0.000** (0.000)	-0.000 (0.000)	0.000 (0.000)	0.000** (0.000)	0.000** (0.000)
Tempoh mendiami PPR	-0.018* (0.010)	0.014 (0.021)	0.019 (0.021)	0.000 (0.006)	-0.006 (0.007)	0.001 (0.007)	-0.001 (0.007)	-0.009 (0.006)	0.006 (0.009)	0.004 (0.010)	-0.001 (0.008)	0.009 (0.009)
Memiliki PPR	0.056 (0.076)	0.279* (0.145)	-0.205 (0.181)	-0.028 (0.043)	0.060 (0.051)	-0.108** (0.050)	-0.018 (0.048)	0.017 (0.047)	-0.046 (0.070)	-0.002 (0.076)	-0.013 (0.049)	0.014 (0.072)
Responden adalah ketua	0.075 (0.071)	0.002 (0.136)	-0.007 (0.167)	-0.073* (0.040)	-0.031 (0.048)	-0.045 (0.047)	-0.009 (0.044)	-0.076* (0.043)	-0.148** (0.064)	-0.058 (0.069)	0.049 (0.049)	-0.069 (0.066)
Konstan	5.845*** (0.238)	5.741*** (0.387)	5.102*** (0.448)	5.460*** (0.120)	5.655*** (0.151)	5.649*** (0.143)	5.340*** (0.134)	5.859*** (0.122)	5.626*** (0.188)	5.432*** (0.220)	5.380*** (0.154)	5.714*** (0.187)
Pemerhatian	1,463	385	216	3,140	2,958	2,103	2,609	2,854	2,039	1,318	2,017	1,668
R-squared	0.09	0.07	0.18	0.04	0.05	0.04	0.06	0.06	0.04	0.01	0.14	0.16

Nota: *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

a— Bagi sekolah, purata jarak ke semua sekolah bagi setiap responden digunakan

b— Bagi sekolah, purata jarak ke semua sekolah sebelum dari rumah sebelumnya bagi setiap responden digunakan

Pemboleh ubah jarak dinyatakan dalam bentuk log asal. Ralat standard yang kukuh dinyatakan dalam kurungan

Lorek oren menekankan pekali negatif yang signifikan. Lorek hijau menekankan pekali positif yang signifikan. Lorekkan yang lebih gelap sepadan dengan tahap keertian yang lebih tinggi.

Bagi pemboleh ubah etnik, Bumiputera adalah kumpulan rujukan.

Jadual F3: Keputusan regresi pada penentu kepuasan dengan kebolehsampaian ke tempat dengan pemboleh ubah kawalan dan kesan tetap PPR (OLS)

Pemboleh ubah bersandar: Kepuasan dengan kebolehsampaian kepada...

	Kerja	Sekolah	Taska	Klinik	Hospital	Kedai	Pasar	Membeli- belah	Stesen	Rekreasi	Keagamaan	Rakan
Ln jarak ^a	-0.296*** (0.037)	-0.130* (0.072)	-0.242*** (0.053)	-0.100*** (0.019)	-0.274*** (0.042)	-0.118*** (0.021)	-0.204*** (0.039)	-0.156*** (0.026)	-0.086** (0.039)	-0.078 (0.069)	-0.155*** (0.028)	-0.360*** (0.026)
Ln jarak sebelumnya ^b	0.027 (0.036)	-0.024 (0.066)										
Bertukar kerja	-0.002 (0.077)											
Bertukar sekolah	-0.012 (0.181)											
Tersesar	-0.014 (0.092)	0.076 (0.158)	-0.060 (0.193)	-0.068 (0.051)	-0.057 (0.059)	-0.028 (0.059)	-0.018 (0.060)	-0.068 (0.054)	-0.097 (0.080)	0.141 (0.094)	-0.043 (0.066)	-0.094 (0.081)
Ln jarak dari rumah sebelumnya	0.032 (0.037)	-0.019 (0.061)	0.057 (0.066)	-0.012 (0.017)	-0.034* (0.020)	-0.029 (0.021)	0.015 (0.021)	-0.019 (0.019)	-0.020 (0.026)	0.049 (0.032)	0.021 (0.020)	0.007 (0.031)
Cina	-0.129 (0.128)	-0.090 (0.259)	0.230 (0.450)	-0.060 (0.074)	-0.112 (0.085)	0.060 (0.080)	0.199** (0.081)	-0.001 (0.075)	0.044 (0.112)	0.111 (0.128)	-0.026 (0.135)	-0.161 (0.107)
India	-0.216** (0.100)	-0.317** (0.161)	-0.128 (0.245)	-0.039 (0.055)	-0.223*** (0.063)	-0.185*** (0.066)	0.050 (0.063)	-0.128** (0.059)	-0.114 (0.083)	-0.138 (0.116)	-0.314*** (0.092)	-0.302*** (0.090)
Lain-lain	-0.200 (0.431)	-0.494 (0.476)	0.365 (0.333)	-0.519* (0.295)	-0.018 (0.206)	-0.206 (0.267)	0.099 (0.199)	-0.149 (0.238)	0.012 (0.304)	-0.076 (0.486)	-0.433 (0.346)	-0.155 (0.404)
Bukan Warganegara	0.229 (0.332)	0.498 (0.499)	-1.217*** (0.194)	0.098 (0.178)	0.190 (0.237)	0.140 (0.244)	0.195 (0.192)	0.098 (0.229)	-0.016 (0.297)	-0.357 (0.387)	-0.367 (0.344)	0.206 (0.307)
Umur ketua	-0.004 (0.004)	-0.011 (0.007)	-0.003 (0.007)	-0.003 (0.002)	-0.002 (0.002)	-0.002 (0.002)	-0.001 (0.002)	-0.004** (0.002)	-0.004 (0.003)	-0.006** (0.003)	0.002 (0.002)	-0.005* (0.003)
Pendapatan	-0.000 (0.000)	0.000 (0.000)	0.000 (0.000)	0.000*** (0.000)	0.000** (0.000)	0.000 (0.000)	0.000 (0.000)	0.000* (0.000)	-0.000 (0.000)	0.000 (0.000)	0.000** (0.000)	0.000* (0.000)
Tempoh mendiami PPR	-0.003 (0.011)	0.019 (0.020)	0.028 (0.025)	0.005 (0.007)	0.011 (0.008)	0.000 (0.007)	0.006 (0.008)	0.005 (0.007)	0.012 (0.010)	0.014 (0.012)	0.001 (0.008)	0.024** (0.009)
Memiliki PPR	-0.018 (0.077)	0.206 (0.144)	-0.299 (0.198)	-0.035 (0.044)	0.008 (0.051)	-0.097* (0.051)	-0.034 (0.049)	-0.043 (0.047)	-0.078 (0.071)	-0.025 (0.077)	-0.018 (0.050)	-0.031 (0.074)
Responden adalah ketua	0.085 (0.069)	-0.012 (0.134)	-0.045 (0.161)	-0.070* (0.040)	-0.025 (0.046)	-0.039 (0.046)	-0.008 (0.044)	-0.064 (0.042)	-0.122* (0.062)	-0.056 (0.068)	0.057 (0.048)	-0.063 (0.065)

bersambung pada halaman seterusnya

Pemboleh ubah bersandar: Kepuasan dengan kebolehsampaian kepada...

	Kerja	Sekolah	Taska	Klinik	Hospital	Kedai	Pasar	Membeli-belah	Stesen	Rekreasi	Keagamaan	Rakan
Kerinci	0.368*** (0.110)	0.647*** (0.206)	0.657*** (0.243)	0.300*** (0.063)	0.747*** (0.069)	0.446*** (0.069)	0.010 (0.111)	0.652*** (0.076)	0.499*** (0.102)	0.472*** (0.092)	0.423*** (0.113)	0.414*** (0.087)
Salak Selatan	0.463*** (0.166)	0.458 (0.340)	-0.690 (0.760)	-0.076 (0.092)	0.122 (0.112)	0.230** (0.101)	-0.168 (0.119)	0.163* (0.098)	0.045 (0.147)	-0.361* (0.211)	-0.140 (0.183)	-0.301** (0.138)
Wahyu	0.728*** (0.108)	0.650*** (0.191)	0.559* (0.290)	0.261*** (0.064)	0.637*** (0.072)	0.180** (0.074)	0.325*** (0.066)	0.570*** (0.066)	0.777*** (0.096)	0.512*** (0.109)	0.441*** (0.106)	0.551*** (0.098)
Jalan Sungai	0.645*** (0.159)		0.505 (0.406)	0.241** (0.094)	0.486*** (0.103)	0.502*** (0.117)	0.248** (0.099)	0.493*** (0.089)	0.931*** (0.113)	0.606*** (0.164)	0.535*** (0.145)	0.173 (0.136)
Konstan	5.173*** (0.254)	5.176*** (0.408)	4.611*** (0.498)	5.251*** (0.128)	4.988*** (0.165)	5.383*** (0.153)	5.151*** (0.144)	5.284*** (0.132)	4.948*** (0.198)	4.979*** (0.226)	5.014*** (0.185)	5.380*** (0.196)
Pemerhatian	1,463	385	216	3,140	2,958	2,103	2,609	2,854	2,039	1,318	2,017	1,668
<i>R-squared</i>	0.12	0.11	0.23	0.05	0.10	0.07	0.07	0.11	0.09	0.05	0.16	0.19

Nota: *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

a— Bagi sekolah, purata jarak ke semua sekolah bagi setiap responden digunakan

b— Bagi sekolah, purata jarak ke semua sekolah sebelum dari rumah sebelumnya bagi setiap responden digunakan

Pemboleh ubah jarak dinyatakan dalam bentuk log asal. Ralat standard yang kukuh dinyatakan dalam kurungan

Lorek oren menekankan pekali negatif yang signifikan. Lorek hijau menekankan pekali positif yang signifikan. Lorekkan yang lebih gelap sepadan dengan tahap keertian yang lebih tinggi.

Bagi pemboleh ubah etnik, Bumiputera adalah kumpulan rujukan.

Bagi pemboleh ubah PPR, PPR Beringin adalah kumpulan rujukan.

Jadual F4: Keputusan regresi pada penentu kepuasan dengan kebolehsampaian ke tempat dengan pemboleh ubah kawalan dan kesan tetap PPR (regresi logistik ordinal)

Pemboleh ubah bersandar: Kepuasan dengan kebolehsampaian kepada...

	Kerja	Sekolah	Penjagaan kanak- kanak	Klinik	Hospital	Kedai	Pasar	Membeli- belah	Stesen	Rekreasi	Keagamaan	Rakan
Ln jarak ^a	-0.446*** (0.058)	-0.159 (0.112)	-0.419*** (0.097)	-0.166*** (0.032)	-0.401*** (0.061)	-0.185*** (0.034)	-0.334*** (0.063)	-0.251*** (0.043)	-0.117** (0.051)	-0.145 (0.099)	-0.275*** (0.048)	-0.512*** (0.042)
Ln jarak sebelumnya ^b	0.056 (0.050)	-0.091 (0.094)										
Bertukar kerja	0.025 (0.107)											
Bertukar sekolah	-0.013 (0.271)											
Tersesar	0.016 (0.133)	0.135 (0.248)	-0.194 (0.347)	-0.100 (0.087)	-0.055 (0.088)	-0.070 (0.108)	0.025 (0.098)	-0.085 (0.094)	-0.113 (0.110)	0.181 (0.142)	-0.080 (0.117)	-0.159 (0.118)
Ln jarak dari rumah sebelumnya	0.036 (0.054)	0.009 (0.096)	0.126 (0.127)	-0.014 (0.030)	-0.030 (0.029)	-0.041 (0.039)	0.044 (0.035)	-0.023 (0.032)	-0.018 (0.037)	0.092* (0.047)	0.023 (0.037)	0.016 (0.043)
Cina	-0.136 (0.175)	-0.360 (0.359)	0.171 (0.855)	-0.100 (0.127)	-0.161 (0.126)	0.110 (0.152)	0.292** (0.135)	0.008 (0.130)	0.039 (0.153)	0.090 (0.207)	-0.060 (0.235)	-0.250 (0.153)
India	-0.181 (0.134)	-0.435* (0.240)	-0.060 (0.371)	0.017 (0.089)	-0.259*** (0.092)	-0.211* (0.108)	0.189* (0.104)	-0.146 (0.097)	-0.027 (0.108)	-0.079 (0.168)	-0.397** (0.160)	-0.351*** (0.127)
Lain-lain	-0.089 (0.667)	-0.753 (0.659)	0.453 (0.604)	-0.611 (0.413)	-0.063 (0.321)	-0.329 (0.407)	0.062 (0.358)	-0.100 (0.347)	0.204 (0.394)	-0.028 (0.835)	-0.717 (0.516)	-0.282 (0.639)
Bukan Warganegara	0.307 (0.494)	0.349 (0.874)	-2.059*** (0.345)	0.042 (0.292)	0.218 (0.291)	0.120 (0.497)	0.341 (0.370)	0.211 (0.376)	0.031 (0.399)	-0.356 (0.475)	-0.456 (0.442)	0.197 (0.429)
Umur ketua	-0.006 (0.006)	-0.017 (0.010)	-0.006 (0.010)	-0.005 (0.003)	-0.003 (0.003)	-0.006 (0.004)	-0.002 (0.003)	-0.005 (0.003)	-0.005 (0.004)	-0.010** (0.005)	0.003 (0.004)	-0.007* (0.004)
Pendapatan	0.000 (0.000)	0.000 (0.000)	0.000 (0.000)	0.000** (0.000)	0.000* (0.000)	-0.000 (0.000)	0.000 (0.000)	0.000* (0.000)	-0.000 (0.000)	0.000 (0.000)	0.000*** (0.000)	0.000 (0.000)
Tempoh mendiami PPR	-0.007 (0.016)	0.019 (0.031)	0.059 (0.047)	0.010 (0.011)	0.016 (0.011)	0.005 (0.013)	0.008 (0.012)	0.005 (0.012)	0.017 (0.013)	0.018 (0.018)	0.006 (0.014)	0.037*** (0.013)
Memiliki PPR	-0.009 (0.105)	0.311 (0.225)	-0.506 (0.342)	-0.076 (0.074)	0.010 (0.076)	-0.203** (0.093)	-0.009 (0.082)	-0.068 (0.079)	-0.114 (0.093)	-0.036 (0.114)	-0.078 (0.094)	-0.022 (0.105)
Responden adalah ketua	0.133 (0.095)	-0.056 (0.198)	-0.165 (0.267)	-0.093 (0.067)	-0.030 (0.069)	-0.044 (0.081)	0.034 (0.074)	-0.085 (0.071)	-0.107 (0.084)	-0.066 (0.104)	0.118 (0.086)	-0.082 (0.093)

bersambung pada halaman seterusnya

Pemboleh ubah bersandar: Kepuasan dengan kebolehsampaian kepada...

	Kerja	Sekolah	Penjagaan kanak- kanak	Klinik	Hospital	Kedai	Pasar	Membeli- belah	Stesen	Rekreasi	Keagamaan	Rakan
Kerinci	0.430*** (0.147)	0.881*** (0.303)	1.250*** (0.430)	0.454*** (0.106)	1.068*** (0.103)	0.791*** (0.125)	0.153 (0.169)	1.139*** (0.127)	0.610*** (0.130)	0.651*** (0.137)	0.638*** (0.178)	0.565*** (0.125)
Salak Selatan	0.476** (0.229)	0.797 (0.490)	-0.757 (1.350)	-0.146 (0.148)	0.152 (0.158)	0.357** (0.176)	-0.249 (0.185)	0.194 (0.158)	0.004 (0.183)	-0.586* (0.302)	-0.316 (0.263)	-0.395** (0.182)
Wahyu	0.935*** (0.153)	0.893*** (0.282)	0.987* (0.504)	0.374*** (0.107)	0.892*** (0.104)	0.272** (0.129)	0.488*** (0.114)	0.843*** (0.108)	0.892*** (0.132)	0.734*** (0.161)	0.525*** (0.170)	0.751*** (0.143)
Jalan Sungai	0.919*** (0.258)		0.872 (0.721)	0.413** (0.166)	0.736*** (0.169)	0.884*** (0.218)	0.520*** (0.170)	0.814*** (0.162)	1.186*** (0.181)	0.980*** (0.296)	0.948*** (0.260)	0.328 (0.213)
Constant cut1	-4.455*** (0.395)	-4.441*** (0.752)	-3.701*** (0.949)	-4.701*** (0.291)	-4.242*** (0.277)	-5.241*** (0.404)	-4.301*** (0.324)	-4.477*** (0.282)	-3.385*** (0.293)	-4.225*** (0.424)	-3.802*** (0.368)	-4.610*** (0.320)
Constant cut2	-3.321*** (0.369)	-3.351*** (0.634)	-2.540*** (0.833)	-3.618*** (0.241)	-3.070*** (0.254)	-4.127*** (0.316)	-3.200*** (0.269)	-3.584*** (0.245)	-2.443*** (0.273)	-3.225*** (0.382)	-2.891*** (0.330)	-3.527*** (0.300)
Constant cut3	-2.241*** (0.361)	-2.331*** (0.619)	-1.988** (0.792)	-2.755*** (0.226)	-2.065*** (0.246)	-3.196*** (0.285)	-2.334*** (0.254)	-2.698*** (0.229)	-1.710*** (0.267)	-2.138*** (0.355)	-2.147*** (0.315)	-2.512*** (0.289)
Constant cut4	-1.025*** (0.358)	-1.246** (0.605)	-0.061 (0.747)	-1.335*** (0.217)	-0.876*** (0.243)	-1.583*** (0.268)	-0.990*** (0.243)	-1.239*** (0.222)	-0.728*** (0.266)	-0.792** (0.350)	-1.009*** (0.306)	-1.294*** (0.289)
Constant cut5	0.015 (0.358)	-0.134 (0.599)	1.241 (0.767)	-0.019 (0.216)	0.329 (0.244)	-0.171 (0.264)	0.411* (0.244)	0.094 (0.222)	0.341 (0.267)	0.302 (0.350)	0.361 (0.307)	-0.243 (0.290)
Constant cut6	1.984*** (0.364)	2.345*** (0.602)	3.174*** (0.796)	2.247*** (0.221)	2.815*** (0.254)	1.907*** (0.269)	2.314*** (0.250)	2.324*** (0.228)	2.291*** (0.273)	2.669*** (0.364)	2.495*** (0.314)	2.050*** (0.299)
Pemerhatian	1,463	385	216	3,140	2,958	2,103	2,609	2,854	2,039	1,318	2,017	1,668

Nota: *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

a— Bagi sekolah, purata jarak ke semua sekolah bagi setiap responden digunakan

b— Bagi sekolah, purata jarak ke semua sekolah sebelum dari rumah sebelumnya bagi setiap responden digunakan

Pemboleh ubah jarak dan kekerapan dinyatakan dalam bentuk asal. Ralat standard yang kukuh dalam penulisan

Lorek oren menekankan pekali negatif yang signifikan. Lorek hijau menekankan pekali positif yang signifikan. Lorekkan yang lebih gelap sepadan dengan tahap keertian yang lebih tinggi.

Bagi pemboleh ubah etnik, Bumiputera adalah kumpulan rujukan.

Bagi pemboleh ubah PPR, PPR Beringin adalah kumpulan rujukan.

RUJUKAN PIAWAIAN RUANG PERUMAHAN: UK DAN SINGAPURA

Pelbagai ruang lantai kasar (*gross floor area, GFA*) oleh UK

UK telah membangunkan piawaian ruang khusus seawal 1935 melalui Akta Perumahan 1935 yang menetapkan kawasan bilik tidur minimum yang diperlukan untuk saiz isi rumah yang berbeza. Sejak itu UK telah terlibat secara berterusan dalam memperbaiki piawaian ruang perumahan nasional mereka, dengan set pertama piawaian mereka berasaskan bukti dikenali sebagai piawaian Parker Morris pada 1960-an. Semakan terbaharu piawaian ruang mereka dikenali sebagai *Nationally Described Space Standard* yang ditubuhkan pada 2015. Piawaian itu menyenaraikan keperluan Luas Ruang Lantai Dalam Kasar (GIFA) bagi kediaman baharu untuk pelbagai paras kependudukan ditambah dengan luas lantai dan dimensi kawasan utama termasuk bilik tidur dan penyimpanan²¹⁰.

Jadual G1 menunjukkan GIFA minimum untuk kediaman satu hingga tiga tingkat di UK. Kajian ini merujuk kepada GIFA 1 tingkat untuk membuat perbandingan mudah dengan susun atur PPR sedia ada. Kita perhatikan bahawa paras kependudukan 4 – 6 orang memerlukan sekurang-kurangnya 3 bilik tidur yang agak serupa dengan paras kependudukan purata dalam unit PPR 3 bilik tidur. Memandangkan keluasan lantai di UK diukur dalam GIFA, perbandingan langsung dengan GFA PPR tidak dapat dibuat²¹¹. Walau bagaimanapun, keluasan GIFA UK antara 797 kaki persegi hingga 1,023 kaki persegi untuk unit tiga bilik tidur sudah tentu lebih besar daripada keluasan lantai unit PPR memandangkan GIFA hanya mempertimbangkan ruang dalaman unit.

Jadual G1: Piawaian *Nationally Described Space Standard* untuk UK, 2015 – Keluasan lantai dalaman kasar minimum dan storan (kaki persegi)

Bilik tidur	Ruang tidur	1 tingkat	2 tingkat	3 tingkat	Stor yang siap dibina
1b	1p	398/420*			1.0
	2p	538	624		1.5
2b	3p	657	797	-	2.0
	4p	753	850		
3b	4p	797	904	969	2.5
	5p	926	1,001	1,066	
	6p	1,023	1,098	1,163	
4b	5p	969	1,044	1,109	3.0
	6p	1,066	1,141	1,206	
	7p	1,163	1,238	1,302	
	8p	1,259	1,335	1,399	
5b	6p	1,109	1,184	1,249	3.5
	7p	1,206	1,281	1,346	
	8p	1,302	1,378	1,442	
6b	7p	1,249	1,324	1,389	4.0
	8p	1,346	1,421	1,485	

Nota: *Apabila suatu 1b1p mempunyai bilik mandi dan bukannya bilik mandi, luas lantai boleh dikurangkan daripada 39m² kepada 37m², seperti ditunjukkan dalam kurungan.

Sumber: Department for Communities and Local Government (2015)

²¹⁰ Department for Communities and Local Government (2015)

²¹¹ GFA merujuk kepada jumlah keluasan lantai semua ruang tertutup, termasuk ketebalan dinding luaran manakala pengukuran GIFA tidak termasuk dinding luaran (sehingga muka dalaman dinding luaran). Sumber: Designing Buildings Wiki (t.t.)

Selain itu, piawaian ruang UK²¹² menentukan bilangan bilik tidur yang lebih tinggi diperlukan untuk isi rumah yang melebihi 6 orang. Di UK, isi rumah 6 orang memerlukan antara empat hingga enam bilik tidur, dengan GIFA lebih daripada 1,000kps. Jika dibandingkan dengan pengalaman PPR, perbezaan besar dapat dilihat betapa ramai isi rumah di dalam unit PPR sebenarnya tinggal dalam keadaan sesak.

Perumahan awam HDB Singapura

Singapura ialah satu lagi contoh yang menonjol untuk model perumahan awam yang berjaya menempatkan lebih 80% penduduknya. Ia juga telah mencatatkan kadar pemilikan rumah sekitar 90% —antara kadar tertinggi di dunia. Penubuhan Lembaga Pembangunan Perumahan (*Housing Development Board*, HDB), Akta Pengambilan Tanah (*Land Acquisition Act*) pada tahun 1966, dan peranan Kumpulan Wang Simpanan Pusat (*Central Provident Fund*, CPF) sebagai institusi kewangan dianggap sebagai peneraju utama untuk membangunkan dasar perumahan yang berjaya²¹³.

HDB ialah agensi yang bertanggungjawab untuk program perumahan awam Singapura bilamana ia menawarkan kedua-dua skim penyewaan dan pemilikan. Flat mereka mula dibangunkan sebagai flat asas, dengan reka bentuk ringkas untuk memenuhi keperluan harian selain mengekalkan kos pembinaan yang rendah. Walau bagaimanapun, reka bentuk dan saiz flat HDB telah berkembang selama beberapa dekad untuk mengikuti peningkatan taraf hidup warga Singapura serta meningkatkan kualiti persekitaran hidup. Jadual G2 menunjukkan jenis flat HDB dan GFA yang berkaitan.

Jadual G2: GFA flat HDB di Singapura

Jenis flat HDB	2-Bilik Flexi	3-Bilik	4-Bilik	5-Bilik	3Gen	Flat Eksekutif
Luas lantai (kps)	387 dan 484	646 dan 700	969	1,184	1,238	1,399
Bilangan bilik tidur	1	2	3	3	4	3
Bilangan tandas/bilik air	1	2	2	2	3	2

Sumber: HDB (tt.)

Seperti yang digambarkan dalam Jadual G2, terdapat kira-kira enam jenis flat HDB dan kebanyakannya ditawarkan untuk pemilikan bersubsidi²¹⁴. Walaupun flat HDB 3-bilik mempunyai GFA yang hampir serupa dengan unit PPR, ia hanya menyediakan dua bilik tidur dengan bilik tambahan untuk tujuan penyimpanan. Ia juga penting untuk kita ambil perhatian bahawa saiz isi rumah purata pemastautin HDB adalah jauh lebih rendah daripada penduduk PPR, seperti yang digambarkan dalam Jadual G3.

²¹² Piawaian berfungsi sebagai garis panduan sahaja dan hanya boleh dilaksanakan mengikut dasar pelan tempatan berasaskan bukti dengan mengambil kira keperluan penduduk. PBT di UK diberi kelonggaran untuk membuat pindaan yang diperlukan selepas menyemak rancangan tempatan mereka. Sumber: Department for Communities and Local Government (2015)

²¹³ Phang dan Helble (2016)

²¹⁴ Pelbagai geran perumahan ditawarkan untuk membantu pembeli memiliki rumah HDB.

Jadual G3: Purata saiz isi rumah penduduk HDB pada 2017

Jenis flat HDB	Purata saiz isi rumah (orang)
Flat HDB 1 dan 2 bilik *	2.19
Flat HDB 3 Bilik	2.63
Flat HDB 4 Bilik	3.42
Flat HDB 5 bilik dan eksekutif	3.77
Jumlah Kediaman HDB	3.25

Nota: * Termasuk pangsapuri studio HDB
Sumber: SingStat (t.t.)

Pada 2017, purata saiz isi rumah flat HDB 3-bilik ialah 2.63 dan flat 4-bilik ialah 3.42—kedua-duanya lebih rendah daripada purata saiz isi rumah 4.5 di PPR. Hal ini menunjukkan bahawa penduduk HDB tidak menghadapi masalah kesesakan yang dihadapi oleh penduduk PPR, memandangkan pelbagai jenis rumah flat perumahan awam dan GFA yang tersedia untuk digunakan oleh penduduk mengikut kemampuan dan keutamaan mereka.

HDB turut menawarkan pelbagai skim perumahan awam yang disasarkan kepada segmen penduduk yang berbeza termasuk pasangan suami isteri, keluarga pelbagai generasi, pasangan warga emas serta orang bujang yang menjadikan model perumahan awam negara tersebut berjaya. Contohnya, skim Warganegara Singapura Bujang untuk orang bujang, Skim Keutamaan Pelbagai Generasi untuk ibu bapa yang mempunyai anak yang sudah berkahwin, Skim Keutamaan Ibu Bapa untuk pasangan yang mempunyai anak, Skim Keutamaan Apartmen Studio untuk warga emas dan lain-lain.

Menyedari kekangan kewangan keluarga berpendapatan rendah, HDB juga telah menyediakan beberapa flat HDB 1-bilik dan 2-bilik untuk penyewaan sosial. HDB menjalankan penilaian menyeluruh dengan memastikan hanya pemohon yang layak menyertai penyewaan sosial, termasuk menyemak kelayakan anak-anak untuk membeli rumah HDB. Kadar sewa adalah bersubsidi tinggi, dan tempoh pegangan hanya selama 2 tahun. Kelayakan penyewa akan disemak setiap dua tahun untuk membuat keputusan mengenai pembaharuan kontrak sewa. Penduduk yang melebihi kelayakan akan diberi peluang untuk membeli flat HDB.

Selain itu, usaha juga diambil untuk menghidupkan semula kompleks perumahan lama dengan menaik taraf dan membaiki flat HDB berusia 70 tahun yang kemudiannya diberi insentif untuk pemilikan. Aktiviti pembaharuan lain termasuk mewujudkan lebih banyak kemudahan komuniti, menambah baik rangkaian jalan raya dan pengangkutan serta memodenkan pusat bandar. Hal ini menunjukkan bahawa kerajaan bukan sahaja berdedikasi untuk menambah baik kediaman masa depan tetapi juga memberi perhatian yang sama dalam menyelenggara dan menaik taraf kediaman lama.

Kita perlu cakna salah satu sebab utama kejayaan penyediaan perumahan awam di Singapura adalah kerana usaha kerajaan dalam mengemas kini pangkalan data penduduk HDB termasuk profil demografi dan ekonomi mereka seperti pendapatan isi rumah, saiz isi rumah, dan mengukur kepuasan kediaman mereka untuk setiap lima tahun²¹⁵. Hal ini membantu kerajaan dalam memiliki maklumat yang mencukupi untuk menganalisis permintaan dan penawaran perumahan semasa serta meramal permintaan dan penawaran perumahan masa hadapan yang perlu dipenuhi.

²¹⁵ Ling et al. (2017)

RUJUKAN

- Abelson, Peter. 1996. *Evaluation of Slum Improvements: Case Study in Visakhapatnam, India*. Cities 13 (2):97–108.
- ACHR. 2014. *215 Cities in Asia: Fifth Yearly Report of the Asian Coalition for Community Action Program*. Asian Coalition Housing Rights.
- Aigbavboa, C, dan W Thwala. 2018. *Residential Satisfaction and Housing Policy Evolution*: CRC Press.
- Angel, Shlomo. 2000. *Housing Policy Matters: A Global Analysis*: Oxford University Press.
- Angel, Shlomo, Stephen K. Mayo, dan William L. Stephens Jr. 1993. *The Housing Indicators Program: A Report on Progress and Plans for the Future*. Netherlands Journal of housing and the Built Environment:13–48.
- Appold, Stephen, dan Belinda Yuen. 2007. *Families in Flats, Revisited*. Urban Studies 44 (3):569-589.
- Attorney General's Chambers. 2020. *Minimum Wages Order 2020*. Attorney General's Chambers.
- Ayu Abdullah Yusfida, Julieven Nonoi Kuek, Hamdan Hazlina, dan Farrah Lyana Mohd Zulkifli. 2017. *Combating Squatters in Malaysia: Do We Have Adequate Policies as Instrument?* PLANNING MALAYSIA 15 (2).
- Balestra, Carlotta, dan Joyce Sultan. 2013. *Home Sweet Home: The Determinants of Residential Satisfaction and Its Relation with Well-Being*.
- Berita Harian. 2019. "Kerajaan Tidak Usir Penghuni Walaupun Ada Tunggakan Sewa - Khalid." Diakses pada 22 Feb, 2023.
- Birks, David F., dan John M. Southan. 1992. *An Evaluation of the Rationale of Tenant Satisfaction Surveys*. Housing Studies 7 (4):299–308.
- Brickz. t.t. "Residential". <https://www.brickz.my/transactions/residential/>
- Burnside, Ken. 2017. "The Haversine Equation in Excel."
- CEIC. t.t. *CEIC Database*.
- Chen, Jiangzhuo, Shuyu Chu, Youngyun Chungbaek, Maleq Khan, Christopher Kuhlman, Achla Marathe, Henning Mortveit, Anil Vullikanti, dan Dawen Xie. 2016. *Effect of Modelling Slum Populations on Influenza Spread in Delhi*. BMJ open 6 (9):e011699.
- Chen, Yi-Ling, dan Hyun Bang Shin. 2019. *Neoliberal Urbanism, Contested Cities and Housing in Asia*: Springer.
- Chong, Eilyn, dan Farina Adam Khong. 2017. "The Living Wage: Beyond Making Ends Meet." In Annual Report 2017. Bank Negara Malaysia.
- Churchman, Arza. 1999. *Disentangling the Concept of Density*. Journal of Planning Literature 13 (4):389-411. doi: 10.1177/08854129922092478.
- CIDB. 2019. *Standard Perumahan Kebangsaan CIS 26: 2019*. Kuala Lumpur: Construction Industry Development Board Malaysia.

- Coad, W. 2006. *Foreword A2 - Press, Ashrae. The Ashrae Greenguide*. Burlington: Butterworth-Heinemann 2nd ed., xv-xvi.
- CODI. 2012. *Baan Mankong: Thailand's City-Wide, Community-Driven Slum Upgrading and Community Housing Development at National Scale*.
- Collin, Peter Hodgson. 2003. *Dictionary of Economics*: Bloomsbury.
- Cooper, M., dan W. Sarkissian. 1986. *Housing as if People Mattered*: Berkeley: University of California Press.
- Czischke, Darinka. 2005. *Social Housing in the EU*. Report to the European Commission, CECODHAS, Brussels.
- DBKL. 2004. *KL Structure Plan 2020*. Dewan Bandaraya Kuala Lumpur.
- DBKL. 2018. *Pelan Bangunan PPR*. Kuala Lumpur: Dewan Bandaraya Kuala Lumpur.
- De Jong, Gordon F. 1977. *Residential Preferences and Migration*. Demography 14 (2):169–178.
- Dekker, Karien, Sjoerd de Vos, Sako Musterd, dan Ronald van Kempen. 2011. *Residential Satisfaction in Housing Estates in European Cities: A Multi-Level Research Approach*. Housing Studies 26 (04):479-499. doi: 10.1080/02673037.2011.559751.
- Department for Communities and Local Government. 2015. *Technical Housing Standards – Nationally Described Space Standard*. Department for Communities and Local Government.
- Department for Transport. 2015a. *National Travel Survey 2014: Travel to School*. Department for Transport, UK.
- Department for Transport. 2015b. *National Travel Survey: England 2014*. Department for Transport, UK.
- Designing Buildings Wiki. t.t. "Gross floor area GFA". Diakses pada 25 Feb, 2023. https://www.designingbuildings.co.uk/wiki/Gross_floor_area_GFA
- Diaz-Serrano, Luis. 2009. *Disentangling the Housing Satisfaction Puzzle: Does Homeownership Really Matter?*. Journal of Economic Psychology 30 (5):745–755.
- Diyanah Inani Azmi, Hafazah Abdul Karim, dan Mohd Zamreen Mohd Amin. 2012. *Comparing the Walking Behaviour between Urban and Rural Residents*. Procedia - Social and Behavioral Sciences 68:406-416. doi: 10.1016/j.sbspro.2012.12.237.
- DOS. 2011. *Population Distribution and Basic Demographic Characteristics 2010*. Putrajaya: Department of Statistics Malaysia.
- DOS. 2020a. *Household Expenditure Survey Report 2019*. Putrajaya: Department of Statistics Malaysia.
- DOS. 2020b. *Household Income and Basic Amenities Survey Report 2019*. Putrajaya: Department of Statistics Malaysia.
- EPU. 1976. *Third Malaysia Plan 1976 - 1980*. Putrajaya: Economic Planning Unit.

- EPU. 1991. *Sixth Malaysia Plan 1991 - 1995*. Putrajaya: Economic Planning Unit.
- EPU. 2010. *Tenth Malaysia Plan 2011 - 2015*. Putrajaya: Economic Planning Unit.
- EPU. Pelbagai tahun. *Malaysia Plan 1 - 12*. Putrajaya: Economic Planning Unit.
- Fitri Nizam. 2019. "Tunggakan Sewa , Cecah RM58 Juta." Berita Harian. Diakses pada 22 Feb, 2023.
- Fox, Sean, dan Tom Goodfellow. 2016. *Cities and Development*: Routledge.
- Francescato, G., S. Weidemann, dan J.R. Anderson. 1989. *Evaluating the Built Environment from the Users' Point of View: An Attitudinal Model of Residential Satisfaction*. Building Evaluation:181-198.
- Galster, George C. 1987. *Homeowners and Neighborhood Reinvestment*: Duke University Press.
- Gans, Herbert J. 1994. *People, Plans, and Policies: Essays on Poverty, Racism, and Other National Urban Problems*: Columbia University Press.
- Gasper, Joseph, Stefanie DeLuca, dan Angela Estacion. 2012. *Switching Schools: Reconsidering the Relationship between School Mobility and High School Dropout*. American educational research journal 49 (3):487-519. doi: 10.3102/0002831211415250.
- Goh, Ai Tee, dan Ahmad Yahaya. 2011. *Public Low-Cost Housing in Malaysia: Case Studies on Low-Cost Flats in Kuala Lumpur*. Journal of Design and Built Environment 8 (1).
- Gomez-Ibanez, J. 1991. *A Global View of Automobile Dependence*. Journal of the American Planning Association 57 (3):376-379.
- Gorczyca, Katarzyna, dan Tadeusz Grabiński. 2018. *Ageing in Place: Residential Satisfaction in Polish Housing-Estate Communities*. Ageing & Society 38 (12):2410-2434.
- Government of Western Australia. 2017. *Assisted Rental Pathways, Department of Communities Housing*.
- Grodach, Carl, dan Renia Ehrenfeucht. 2016. *Urban Revitalization: Remaking Cities in a Changing World*. New York, NY: Routledge.
- Haika Khazi, dan Mohd Faris Fuad. 2019. "8 Cedera Lif Terhempas Dari Tingkat 5." Berita Harian. Diakses pada 22 Feb, 2023.
- Hall, Derrick, Kyle Osland, Steven Fowler, Kathleen Mullen, Mathieu Audet, Kaitlin Keane, Marty Clarke, dan Jerry DeFrancisco. t.t. "The Power of Local Leadership « the New York Times in Education."
- Hausman, Daniel M., dan Michael S. McPherson. 1996. *Economic Analysis and Moral Philosophy*: Cambridge University Press.
- Hawati Abdul Hamid, Gregory Ho, dan Suraya Ismail. 2019. *Demarcating Households: An Integrated Income and Consumption Analysis*. Kuala Lumpur: Khazanah Research Institute.
- HDB. t.t. "Housing Development Board." Diakses pada 1 Disember, 2020. <https://www.hdb.gov.sg/>.

- Heralova, R. Schneiderova. 2019. *Life Cycle Costing of Public Construction Projects*.
- Howley, Peter. 2009. *Attitudes Towards Compact City Living: Towards a Greater Understanding of Residential Behaviour*. Land Use Policy 26 (3):792-798. doi: 10.1016/j.landusepol.2008.10.004.
- Huang, Jie, David Levinson, Jiaoe Wang, Jiangping Zhou, dan Zi-jia Wang. 2018. *Tracking Job and Housing Dynamics with Smartcard Data*. Proceedings of the National Academy of Sciences 115 (50):12710-12715. doi: 10.1073/pnas.1815928115.
- Hulme, D., dan A. McKay. 2005. *Identifying and Measuring Chronic Poverty: Beyond Monetary Measures the Many Dimensions of Poverty*. 2005.
- Husrul Nizam Husin, Abdul Hadi Nawawi, Faridah Ismail, dan Natasha Khalil. 2015. *Correlation Analysis of Occupants' Satisfaction and Safety Performance Level in Low Cost Housing*. Procedia - Social and Behavioral Sciences 168:238-248. doi: 10.1016/j.sbspro.2014.10.229.
- INSPEN. 2019. *Assessment of Residents' Capacity for Housing Transition from the Social Housing Sector*. Institute Penilaian Negara.
- Jacobs, A., dan D. Appleyard. 1987. *Towards and Urban Design Manifesto*. Journal of the American Planning Association 53 (1):112-120.
- Jencks, Charles. 1977. *The Language of Post Modern Architecture*.
- Johnstone, Michael. 1981. *The Evolution of Squatter Settlements in Peninsular Malaysian Cities*. Journal of Southeast Asian Studies 12 (2):364-380.
- JPN. t.t. *Kajian Kesejahteraan Komuniti Program Perumahan Rakyat (PPR)*. Putrajaya: Jabatan Perumahan Negara.
- Jr, Claudio Acioly. 2019. *Global Agenda for Affordable Housing Provision: Learning from Practice in Making Housing Accessible and Affordable*. 8th National Urban Forum of Ethiopia, 11/03/2019.
- Junaidi Awang Besar. 2018. *Analisis Perkembangan Pembangunan Perumahan Awam Di Selangor*. Geografia Online: Malaysian Journal of Society and Space 14 (1):40-54.
- Kearney, A.R. 2006. *Residential Development Patterns and Neighborhood Satisfaction: Impacts of Density and Nearby Nature*. Environment and behavior 38 (1):112-139.
- KPKT. 2016. *Rancangan Fizikal Negara Ke-3*. Putrajaya: Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan.
- KPKT. 2022. "KPKT Selected Statistics until 30th September 2022". Putrajaya: Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan.
- KPKT. t.t. "Soalan Lazim: Program Penyenggaraan Perumahan (PPP)."
- KRI. 2015. *Making Housing Affordable*. Kuala Lumpur: Khazanah Research Institute.
- KRI. 2017. *Building Social Capital: The George Town Experiment*. Kuala Lumpur: Khazanah Research Institute.

- KRI. 2018. *The State of Households 2018: Different Realities*. Kuala Lumpur: Khazanah Research Institute.
- KRI. 2021. *Building Resilience: Towards Inclusive Social Protection in Malaysia*. Kuala Lumpur: Khazanah Research Institute.
- Krivo, Lauren J., dan Robert L. Kaufman. 2004. *Housing and Wealth Inequality: Racial-Ethnic Differences in Home Equity in the United States*. *Demography* 41 (3):585-605. doi: 10.1353/dem.2004.0023.
- Lane, Sylvia, dan Jean Kinsey. 1980. *Housing Tenure Status and Housing Satisfaction*. *Journal of Consumer Affairs* 14 (2):341-365. doi: 10.1111/j.1745-6606.1980.tb00674.x.
- Lee, Tae Kyung, Sung Heui Cho, dan Jeong Tai Kim. 2012. *Residents' Adjusting Behaviour to Enhance Indoor Environmental Comfort in Apartments*. *Indoor and Built Environment* 21 (1):28-40.
- Lewbel, Arthur, dan Krishna Pendakur. 2006. *Equivalence Scales*. Entry for The New Palgrave Dictionary of Economics, 2nd edition.
- Lim, Jarod, dan Kathleen Michael. 2018. "Stop People from Renting out Housing Units, Say Residents". The Star, 2018. Diakses pada 19 Feb, 2023.
- Ling, Cheah Su, dan Stefanie Joan Almeida. 2016. "Demystifying the Affordable Housing Issue in Malaysia." Dalam *Annual Report 2016*. Kuala Lumpur: Bank Negara Malaysia.
- Ling, Cheah Su, Stefanie Joan Almeida, dan Ho Su Wei. 2017. "Affordable Housing: Challenges and the Way Forward." In *BNM Quarterly Bulletin Fourth Quarter 2017*. Kuala Lumpur: Bank Negara Malaysia.
- Lu, M. 1999. *Determinants of Residential Satisfaction: Ordered Logit Vs. Regression Models*. *Growth and Change* 3:264-287.
- Mahyuddin Daud, Norul Syakila Mohd Roslan, dan Norlaili Mat Isa. 2018. *Facility Maintenance in 'Program Perumahan Rakyat' Low-Cost Housing Scheme in Malaysia: Issues and Challenges*. Malaysia. 2006. *Town and Country Planning Act, 1976 (Act 172) (Malaysia)*.
- Mansfield, Louise, Norma Daykin, dan Tess Kay. 2020. *Leisure and Wellbeing*. *Leisure Studies* 39 (1):1-10. doi: 10.1080/02614367.2020.1713195.
- Marchetti, C. 1994. *Anthropological Invariants in Travel Behavior*. *Technological Forecasting and Social Change* 47 (1):75-88. doi: 10.1016/0040-1625(94)90041-8.
- MBPP. 2020. *Data Request from Majlis Bandaraya Pulau Pinang*. Putrajaya: Majlis Bandaraya Pulau Pinang.
- Menon, Anil, Gregory Hodgkinson, Hazem Galal, Jonathan Reckford, dan Alice Charles. 2019. *Making Affordable Housing a Reality in Cities*. 2019.
- Ministry of Local Government and Regional Development. 2012. *Good Buildings for a Better Society*.

- Mohit, M.A., M. Ibrahim, dan Y.R. Rashid. 2010. *Assessment of Residential Satisfaction in Newly Designed Public Low-Cost Housing in Kuala Lumpur*. Malaysia. Habitat International 34 (1):18–27.
- Mulligan, Gordon F., dan John I. Carruthers. 2011. "Amenities, Quality of Life, and Regional Development." In *Investigating Quality of Urban Life: Theory, Methods, and Empirical Research*, edited by Robert W. Marans, et al., 107-133. Dordrecht: Springer Netherlands.
- NAPIC. 2022. *Property Market Status Table Q3 2022*. Putrajaya: National Property Information Centre.
- NAPIC. t.t. Malaysia: *Median House Trend 2010 - 2019*. Putrajaya: National Property Information Centre.
- NAPIC. Pelbagai tahun. *Annual Property Market Report*. Putrajaya: National Property Information Centre.
- Neiderud, Carl-Johan. 2015. *How Urbanization Affects the Epidemiology of Emerging Infectious Diseases*. *Infection ecology & epidemiology* 5 (1):27060.
- Neufert, Ernst, Johannes Kister, dan Peter Neufert. 2012. *Neufert Architect's Data*. 4th ed.
- Neulinger, John. 1982. *Leisure Lack and the Quality of Life: The Broadening Scope of the Leisure Professional*. *Leisure Studies* 1 (1):53-63. doi: 10.1080/02614368200390051.
- Neuman, Michael. 2005. *The Compact City Fallacy*. *Journal of Planning Education and Research* 25 (1):11-26. doi: 10.1177/0739456X04270466.
- New South Wales Government. 2015. *Thinking About the Future: Social Housing in NSW*. In *Family & Community Services Report*.
- Newman, Oscar. 1972. *Defensible Space*: Macmillan New York.
- Nkosi, Vusumuzi, Tanya Haman, Nisha Naicker, dan Angela Mathee. 2019. *Overcrowding and Health in Two Impoverished Suburbs of Johannesburg, South Africa*. *BMC Public Health* 19:1–8.
- Nor Haniza Ishak, Ati Rosemary Mohd Ariffin, Raha Sulaiman, dan Muhammad Najib Mohd Zailani. 2016. *Rethinking Space Design Standards toward Quality Affordable Housing in Malaysia*.
- Nurizan, Yahaya. 1989. *Housing in Malaysia, 1955–1990*. Habitat International 13 (4):63-69.
- Oakley, Deirdre, dan Keri Burchfield. 2009. *Out of the Projects, Still in the Hood: The Spatial Constraints on Public-Housing Residents' Relocation in Chicago*. *Journal of Urban Affairs* 31 (5):589-614. doi: 10.1111/j.1467-9906.2009.00454.x.
- ODPM. 2004. *Overcrowding in England - the National and Regional Picture*. London: Office of the Deputy Prime Minister.
- OECD. 2022. *HM1.3 Housing Tenures*. Organisation for Economic Co-operation and Development.
- Oldenburg, Ray. 1989. *The Great Good Place: Cafes, Coffee Shops, Bookstores, Bars, Hair Salons, and Other Hangouts at the Heart of a Community*. Da Capo Press.

- Onibokun, Adepoju G. 1976. *Social System Correlates of Residential Satisfaction*. Environment and behavior 8 (3):323-344.
- Overtoom, Marjolein Euwkje, Marja G. Elsinga, Mieke Oostra, dan Philomena M. Bluysen. 2019. *Making a Home out of a Temporary Dwelling: A Literature Review and Building Transformation Case Studies*. Intelligent buildings international 11 (1):46-62.
- Oxley, Michael. 2000. *Future of Social Housing: Learning from Europe*: Institute for Public Policy Research.
- Oxley, Michael. 2004. *Economics, Planning and Housing*: Springer.
- Peng, Tey Nai. 2012. *Internal Migration in the Klang Valley of Malaysia: Issues and Implications*. Malaysian J Chinese Stud 1:40-59.
- Peter, G. and Ryan, C. 2018. *Social Housing in the United States*. Peoplespolicyproject.org.
- Phang, Sock Yong, dan Matthias Helble. 2016. *Housing Policies in Singapore*. doi: 10.2139/ssrn.2753487.
- Pugh, Cedric, dan C. C. Catt. 1984. *Cost-Benefit and Financial Analyses of Public Housing in South Australia*. Urban Policy and research 2 (2):27-33.
- Ramirez, R. 1978. "The Housing Queue" Paper Presented at a Special Seminar on People's Participation and Government Inputs in Low Cost Housing. Rotterdam: Bouwcentrum International.
- Razali Agus. 1989. *Public Sector Low Cost Housing in Malaysia*. Habitat International 13 (1):105-115.
- Razali Agus. 2002. *The Role of State and Market in the Malaysian Housing Sector*. Journal of Housing and the Built Environment 17 (1):49-67.
- RIBA. 2015. *Space Standards for Homes*. Royal Institute of British Architects.
- Rimmer, Peter J., dan George CH Cho. 1981. *Urbanization of the Malays since Independence: Evidence from West Malaysia, 1957 and 1970*. Journal of Southeast Asian Studies 12 (2):349-363.
- Robinson, Ray. 1979. *Housing Economics and Public Policy*: Springer.
- Rodrigue, Jean-Paul. 2020. *The Geography of Transport Systems*. 5 ed. London: Routledge.
- Rohe, William M., dan Leslie S. Stewart. 1996. *Homeownership and Neighborhood Stability*. Housing Policy Debate 7 (1):37-81. doi: 10.1080/10511482.1996.9521213.
- Roo, Gert de, dan Donald Miller. 2000. *Compact Cities and Sustainable Urban Development*: Aldershot: Ashgate.
- Rumberger, Russell W., dan Katherine A. Larson. 1998. *Student Mobility and the Increased Risk of High School Dropout*. American Journal of Education 107 (1):1-35. doi: 10.1086/444201.
- Savills. 2015. *Living Rent Methodology*. Savills.co.uk.
- Sen, Amartya. 1999. *Commodities and Capabilities*. OUP Catalogue.

- Senior, M.L., C.J. Webster, dan N.E. Blank. 2004. *Residential Preferences Versus Sustainable Cities: Quantitative and Qualitative Evidence from a Survey of Relocating Owner-Occupiers*. *Town Planning Review* 75 (3):337-358.
- Shamsul Kamal Amarudin. 2016. "Kelayakan Miliki Dinaikkan Kepada 4,000 Sebulan." Diakses pada 22 Feb, 2023.
- Shaw, Susan M. 1985. *Gender and Leisure: Inequality in the Distribution of Leisure Time*. *Journal of Leisure Research* 17 (4):266-282. doi: 10.1080/00222216.1985.11969637.
- Sherer, Paul. 2003. *The Benefits of Parks: Why America Needs More City Parks and Open Space*. Trust for Public Land.
- Sinar Harian. 2021. "Kerajaan Perkemas Proses Permohonan Rumah Sewa." Diakses pada 22 Feb, 2023
- SingStat. t.t. "Resident Households by Household Size."
- Sommer, Robert. 1974. *Book Review: Defensible Space by Oscar Newman*. London: The Architectural Press. 1972. Pp. 264.£ 4. 95. *Urban Studies* 11 (1):97-99.
- Suraya Ismail, Christopher Weng Wai Choong, Hawati Abdul Hamid, Nur Fareza Mustapha, Gregory Ho, Theng Theng Tan, Muhammad Nazhan Kamaruzuki, dan Adam Firouz. 2019. *Rethinking Housing: Between State, Market and Society: A Special Report for the Formulation of the National Housing Policy (2018–2025), Malaysia*. Kuala Lumpur: Khazanah Research Institute.
- Suraya Ismail, dan Gregory Ho. 2021. "Fixing a Broken Housing Market-a Call for a 'Back to Basics' Approach." Khazanah Research Institute, License: Creative Commons Attribution CC BY.
- Syafiee Shuid. 2010. *Role of the State and Market in Low Cost Housing Provision: The Case Study of Open Registration System (ORS) for Low Cost House Buyers in Malaysia*: Cardiff University (United Kingdom).
- Syafiee Shuid. 2016. *The Housing Provision System in Malaysia*. *Habitat International* 54:210-223.
- Tan, Teck-Hong. 2011. *Sustainability and Housing Provision in Malaysia*. *Journal of Strategic Innovation and Sustainability* 7 (1):62–71.
- Tranter, M. R., dan Goodman Gd. 2015. *National Travel Survey: England 2014*. England: Department for Transport, Office for National Statistics.
- UN-Habitat. 2009. *Financing Affordable Social Housing in Europe*. UN-HABITAT.
- UN-Habitat. 2011. *Affordable Land and Housing in Asia*. Volume 2:43.
- Urban Institute. 2018. *The Road to School: How Far Students Travel to School in the Choice-Rich Cities of Denver, Detroit, New Orleans, New York City, and Washington, Dc*. Urban Institute.
- Usman Yaakob, Tarmiji Masron, dan Fujimaki Masami. 2012. *Ninety Years of Urbanization in Malaysia: A Geographical Investigation of Its Trends and Characteristics*. *Journal of Ritsumeikan Social Sciences and Humanities*:79-102.

- Varady, D. P., C. C. Walker, dan X. Wang. 2001. *Voucher Recipient Achievement of Improved Housing Conditions in the US: Do Moving Distance and Relocation Services Matter?* Urban Studies 38 (8):1273-1304.
- Villarreal, Andrés, dan Heeju Shin. 2008. *Unraveling the Economic Paradox of Female-Headed Households in Mexico: The Role of Family Networks*. The Sociological Quarterly 49 (3):565-595.
- Voulgaris, Carole Turley, Michael J. Smart, dan Brian D. Taylor. 2019. *Tired of Commuting? Relationships among Journeys to School, Sleep, and Exercise among American Teenagers*. Journal of Planning Education and Research 39 (2):142-154. doi: 10.1177/0739456X17725148.
- Wegelin, E. A. 1978. *Urban Low Cost Housing and Development: A Case of Peninsula Malaysia*. Nijhoff, Leiden, the Netherlands.
- Whitehead, Christine, dan Kath J. Scanlon. 2007. *Social Housing in Europe*: London School of Economics and Political Science.
- Wiesel, Ilan, dan Hal Pawson. 2015. *Why Do Tenants Leave Social Housing? Exploring Residential and Social Mobility at the Lowest Rungs of Australia's Socioeconomic Ladder*. Australian Journal of Social Issues 50 (4):397-417.
- Wiesel, Ilan, Hal Pawson, Wendy Stone, Shanaka Herath, dan Sean McNelis. 2014. *Social Housing Exits: Incidence, Motivations and Consequences*.
- Winch, Graham M. 2002. *Managing Construction Projects: An Information Processing Approach*. Malden, MA: John Wiley & Sons.
- Yuen, Belinda, Lanny Kurnianingrum Kwee, dan Yong Tu. 2006. *Housing Affordability in Singapore: Can We Move from Public to Private Housing?* Urban Policy and research 24 (2):253-270.
- Zahavi, Y., M. J. Beckmann, dan T. F. Golob. 1981. *The UMOT/Urban Interactions*.

KHAZANAH
RESEARCH
INSTITUTE

Level 25 Mercu UEM
Jalan Stesen Sentral 5
Kuala Lumpur Sentral
50470 Kuala Lumpur
MALAYSIA

Tel: +603 2034 0000

www.KRInstitute.org