

Menyesuaikan PPR supaya mesra warga emas

Puteri Marjan Megat Muzafar



Mendepani negara menua

Semakin ramai penduduk Malaysia yang kini hidup lebih lama dan mencapai usia tua. Pada tahun 2024, dianggar seramai 3.8 juta orang yang berumur 60 tahun dan ke atas, merangkumi 11.3% daripada penduduk Malaysia¹. Angka ini dijangkakan akan meningkat lagi kepada 8.2 juta orang atau 19.8% penduduk dalam 20 tahun akan datang. Seiring dengan penuaan penduduk², salah satu polisi sosial yang

Views adalah rencana yang diterbitkan bagi menggalakkan perbincangan dan pertukaran pandangan tentang isu-isu semasa. Ia adalah pendapat penulis dan tidak semestinya mewakili pendirian rasmi KRI.

Rencana ini disediakan oleh Puteri Marjan Megat Muzafar, penyelidik di Khazanah Research Institute (KRI). Penulis berterima kasih di atas komen daripada Sr Dr Suraya Ismail dan Muhammad Nazhan Kamaruzuki.

Email penulis:

marjan.muzafar@krinstitute.org

Atribusi – Sila rujuk karya ini seperti berikut: Puteri Marjan Megat Muzafar. 2024. Menyesuaikan PPR supaya mesra warga emas. Kuala Lumpur: Khazanah Research Institute. License: Creative Commons Attribution CC BY 3.0.

Maklumat tentang kajian Khazanah Research Institute dan penerbitan dalam bentuk digital boleh didapati di www.KRIInstitute.org.

¹ DOSM (2023, n.d.)

² Menurut unjuran, pada tahun 2020 Malaysia telah mencapai taraf “masyarakat menua” dengan populasi berumur 65 dan ke atas mencapai 7% populasi, akan menjadi “masyarakat tua” pada 2045 (14% penduduk), dan akhirnya “masyarakat sangat tua” pada 2060 (20% penduduk). Sumber: KRI (2021)

memerlukan perhatian penggubal dasar adalah pengurusan perumahan sosial³ supaya dapat memenuhi keperluan penduduk warga emas. Golongan ini selalunya mendepani pelbagai cabaran khusus seperti mobiliti fizikal, akses kepada kemudahan dan penjagaan kesihatan yang perlu diambil kira.

Berdasarkan kajian KRI⁴ berkenaan Program Perumahan Rakyat (PPR), pengendalian dan reka bentuk bangunan tersebut masih boleh ditambah baik supaya lebih mesra warga emas. Artikel ini membincangkan cabaran persekitaran fizikal PPR dalam memenuhi keperluan penghuni warga emas dan apakah penambahbaikan yang boleh dilakukan.

Penghuni warga emas di PPR

PPR adalah sebuah program perumahan sosial yang dikendalikan kerajaan yang bertujuan menyediakan tempat tinggal untuk rakyat yang berpendapatan rendah atau berasal dari penempatan setinggan. Pada tahun 2016 dan 2017, KRI telah menjalankan sebuah survei 'kajian kepuasan penduduk' (*residential satisfaction survey*) terhadap penduduk yang tinggal di PPR jenis bertingkat di kawasan bandar dan berkepadatan tinggi untuk mengenal pasti aspek-aspek PPR yang perlu diberi perhatian. Projek – projek PPR yang dikenalpasti ini telah dihuni sejak awal 2000 dan berusia sekitar 20 tahun.

Berdasarkan pemerhatian kajian tersebut, didapati sekitar 10% penghuni PPR adalah warga emas yang berusia 60 tahun dan ke atas. Dengan kata lain, 1 daripada 10 penduduk PPR adalah warga emas dan angka ini dijangka meningkat lagi seiring dengan perubahan pola penduduk Malaysia. Turut didapati bahawa ketua isi rumah di PPR juga kebiasaannya adalah mereka yang sudah berusia dan mempunyai umur penengah sekitar 52 tahun sehingga 54 tahun.

Kebarangkalian penduduk kekal menetap di PPR di zaman tua mereka adalah tinggi kerana secara umumnya, orang cenderung untuk menua di tempat asal mereka kerana mereka sudah biasa dengan kawasan tersebut dan mempunyai rangkaian komuniti sosial yang sudah terbina⁵. Hal ini diperkuat lagi dengan hakikat bahawa harga rumah dan kadar sewa di pasaran swasta yang tinggi di sekitar PPR menyebabkan penghuni PPR sukar berpindah keluar daripada PPR⁶. Malah, apabila disoal selidik, sekitar separuh (51%) penduduk PPR memilih untuk kekal menghuni di PPR, terutamanya di kalangan isi rumah yang berpendapatan RM2,500⁷.

³ Perumahan sosial adalah perumahan yang disediakan oleh kerajaan atau agensi yang tidak berasaskan keuntungan untuk memberi perlindungan kepada golongan miskin atau rentan yang tidak mampu membeli rumah daripada pasaran swasta. Sumber: KRI (2023)

⁴ KRI (2023)

⁵ Aini et.al (2016)

⁶ Satu kajian sewaan pasaran yang dijalankan oleh INSPEN dan kajian transaksi perumahan oleh KRI Kajian ini mendapati bahawa harga sewa di pasaran swasta berkisar antara dua hingga tujuh kali ganda daripada harga sewa PPR sedia ada, dan lebih daripada 90% transaksi rumah sekitarnya berharga RM100,000 ke atas. Sumber: KRI (2023)

⁷ KRI (2023)

Keadaan PPR dan kualiti hidup penduduk

Persekitaran fizikal, iaitu keadaan rumah dan persekitaran sekeliling, adalah antara faktor penting yang menentukan kualiti hidup yang baik. Sebagai contoh, mendiami di rumah yang mempunyai kerosakan (contohnya air bocor, pengaliran udara yang tidak baik, dan ada serangan serangga) berkait rapat dengan tahap kesihatan yang kurang baik (seperti menghidap penyakit asma)⁸. Kesesakan di kediaman—iaitu apabila saiz ruang yang tersedia tidak mencukupi untuk bilangan penghuni—juga dikaitkan dengan penyakit fizikal (seperti penyakit berjangkit) dan tekanan psikologi⁹.

Maka, pentingnya pihak pengurusan PPR merancang untuk penduduk yang semakin menua dan memastikan persekitaran kondusif yang memenuhi keperluan penghuninya. Namun begitu, bangunan – bangunan PPR ini didapati tidak semuanya berada dalam kondisi yang baik dan dikhuatiri akan memberi kesan buruk kepada kualiti hidup penduduk. Berdasarkan dapatan KRI dan Jabatan Perumahan Negara¹⁰, terdapat rumah PPR jenis bertingkat yang berada dalam kondisi tidak baik disebabkan standard pembinaan yang rendah dan tiada amalan penyelenggaraan berkala.

Keadaan PPR yang tidak kondusif boleh memberi kesan buruk terhadap kualiti hidup penduduk, dan dalam keadaan tertentu, boleh membahayakan nyawa. Liputan - liputan akhbar melaporkan cerita – cerita pilu seperti lif PPR yang kerap rosak telah menyukarkan pergerakan warga emas dan pengguna kerusi roda terutamanya ketika berlaku kecemasan¹¹, lif jatuh terhempas yang mengakibatkan kecederaan dan trauma¹², kanak-kanak patah kaki kerana tiada pemegang tangga¹³, serta kondisi ruang PPR yang terhad dan sempit yang memberi kesan buruk terhadap kesihatan mental penduduk¹⁴.

Menyesuaikan reka bentuk PPR supaya mesra warga emas

Penting untuk difahami bahawa PPR asalnya direncanakan sebagai tempat penempatan semula bagi golongan setinggan dan yang kurang berkemampuan, maka reka bentuk yang dilakarkan adalah berdasarkan keadaan penduduk ketika itu¹⁵. Oleh yang demikian, PPR yang mengguna pakai piawaian pembinaan terdahulu mungkin tidak dapat memenuhi keperluan penduduk yang meningkat usia. Perubahan fizikal yang berlaku seiring dengan peningkatan usia boleh menghadkan keupayaan seseorang dan menimbulkan cabaran – cabaran seperti masalah

⁸ Taylor (2018)

⁹ Ibid.

¹⁰ KRI (2023) dan JPN (n.d.)

¹¹ Harian Metro (2023)

¹² Astro Awani (2019)

¹³ Harapan Daily (2023)

¹⁴ KOSMO (2023)

¹⁵ Projek PPR mempunyai pelbagai jenis reka bentuk meliputi unit bertingkat (tinggi dan rendah/*walk-up*) dan bertanah (teres, berkembar dan kluster). Reka bentuk bangunan kebiasaannya bergantung kepada lokasi projek, dan kawasan bandar seperti Kuala Lumpur kebiasaannya mempunyai PPR jenis bertingkat dan berkepadatan tinggi. Sebaliknya, pihak kerajaan menyediakan PPR jenis bertanah di kawasan luas seperti di Pahang. Sumber: JPN (n.d.)

pergerakan, pendengaran dan penglihatan, serta tahap kesihatan yang merosot¹⁶. Maka, beberapa aspek dalam reka bentuk PPR perlu penelitian lanjut untuk mengambil kira keadaan penghuni warga emas seperti akses kepada fasiliti dalam bangunan, keselamatan dan sekuriti, lokasi dan ketersampaian kepada kemudahan dan perkhidmatan.

Perkara pertama, iaitu akses kepada fasiliti dalam bangunan, merujuk kepada reka bentuk dan pembinaan bangunan yang boleh diakses dan diguna semua penghuni, termasuk mereka yang kurang upaya¹⁷. Ini meliputi penyediaan kemudahan kepada penghuni untuk bergerak di dalam bangunan PPR dan unit kediaman masing – masing dan bebas daripada rintangan. Sebagai contoh, penyediaan tanjakan (*ramp*) untuk kerusi roda dan pintu yang lebih lebar, meletakkan kedudukan soket dan suis elektrik yang lebih rendah dan mudah dicapai¹⁸, serta menggunakan tuil pintu jenis pemegang (*handle*) berbanding tombol (*knob*)¹⁹ dapat menyumbang dalam menambahbaik akses. Perkara seperti memastikan lif dan tangga dalam keadaan yang baik juga menjadi asas supaya penghuni boleh bergerak selesa di dalam bangunan.

Perkara kedua yang sering diberi penekanan oleh golongan tua adalah aspek keselamatan dan sekuriti²⁰. Reka bentuk PPR perlu memastikan tahap keselamatan penghuni terjaga dan bebas daripada mudarat atau bahaya. Beberapa tindakan untuk mencapai objektif ini termasuklah melakukan penyenggaraan dan penyelenggaraan berkala untuk memastikan bangunan kekal dalam keadaan baik. Selain itu, reka bentuk juga perlu mengambil kira keupayaan golongan tua yang terhad dan perlu mengurangkan kebarangkalian kecederaan. Contohnya, memastikan adanya susur tangan di tangga, atau bar genggam (*support bar*) di tandas untuk mengelakkan daripada terjatuh²¹ dan mengecat hujung tangga dengan warna kuning untuk membantu penghuni menjadi lebih peka ketika melangkah anak tangga²². Tahap sekuriti PPR juga perlu ditekankan supaya penduduk terlindung daripada jenayah seperti pencurian, vandalisme dan ancaman lain. Ini boleh dilakukan dengan memastikan adanya kawalan keselamatan²³, menggunakan sistem kamera litar tertutup (*closed circuit television, CCTV*) dan memperkasakan komuniti rukun tetangga di PPR²⁴.

Perkara ketiga dan terakhir sekali yang perlu diberi perhatian adalah lokasi dan tahap ketersampaian PPR. Perancangan pembangunan perumahan sosial mesti mempertimbangkan akses kepada pengangkutan, pekerjaan, perkhidmatan kesihatan, pendidikan, kedai, kemudahan rekreasi, hubungan sosial dan kemudahan lain²⁵. Maka, pemilihan lokasi PPR adalah penting kerana ia membolehkan penghuni menjalankan aktiviti sosio-ekonomi dan sosial tanpa

¹⁶ Bestetti (2006) dirujuk dalam Rosio et.al (2016)

¹⁷ Chicago Architecture Center (n.d.)

¹⁸ Leviten-Reid dan Lake, A (2016)

¹⁹ Gobtop dan Memken (2005)

²⁰ Other Studies, KRI

²¹ Rosio et.al (2016)

²² Zhao et.al (2018)

²³ Husin e.al (2014)

²⁴ KRI (2023)

²⁵ Leviten-Reid dan Lake (2016), KRI (2023)

bebanan²⁶, dan pada masa yang sama mempromosikan penuaan yang sihat²⁷. Sebagai contoh, PPR Taman Wahyu II dan PPR Gombak Setia mempunyai Pusat Aktiviti Warga Emas yang dibina dalam kawasan kompaun tersebut bantu menyumbang kepada kesejahteraan penghuni. Reka bentuk bangunan dan persekitaran PPR perlu menekankan kebolehcapaian kepada kemudahan rekreasi dan tempat bersosial. Kajian menunjukkan bahawa ini dapat menghasilkan hasil yang positif untuk kesihatan fizikal dan psikologi, serta memberikan peluang untuk aktiviti komuniti yang mengukuhkan ikatan sosial^{28,29}.

Agenda perumahan mesra warga emas

Fenomena masyarakat menua di Malaysia sudah tidak dapat dinafikan lagi apabila jangka hayat penduduk meningkat, manakala kadar kelahiran yang rendah, menjadikan populasi warga emas semakin ramai. Oleh itu, penggubal dasar dan pihak pengurusan perumahan sosial seperti PPR perlu mengambil langkah proaktif dalam merangka pelan pembangunan dan reka bentuk yang bersesuaian dengan kumpulan ini, antaranya akses bangunan, keselamatan dan sekuriti, lokasi dan kebolehcapaian kepada kemudahan dan perkhidmatan.

Dasar Warga Emas Negara turut menekankan kepentingan penyediaan persekitaran yang kondusif untuk penuaan, seperti kemudahan yang menyokong ketidakupayaan individu serta suasana yang menggalakkan penglibatan warga emas dalam aktiviti kemasyarakatan³⁰. Walaupun perbincangan artikel ini khusus kepada PPR dan perumahan sosial, agenda perumahan bagi warga emas adalah penting untuk dihayati keseluruhan sektor perumahan dan merangkumi stok perumahan semasa dan akan datang. Maka, penting untuk Malaysia melaksanakan agenda perumahan mesra warga emas dengan meluas supaya mereka dapat menjalani hidup kehidupan tua dalam keadaan yang baik dan sejahtera.

²⁶ Sebuah kajian berkenaan perumahan sosial untuk orang tua di Nova Scotia, Canada mendapati pemilihan lokasi yang tidak strategik dan jauh daripada pengangkutan awam boleh membebani penduduk untuk pergi ke hospital dan ke kedai kerana mereka perlu berbelanja lebih untuk menaiki teksi. Sumber: Leviten-Reid dan Lake (2016)

²⁷ Perkara ini adalah selari dengan Dasar Warga Emas Negara yang merupakan komitmen kerajaan untuk mewujudkan warga emas yang berdikari, bermartabat diri dan dihormati dengan mengoptimumkan potensi diri melalui penuaan sihat, positif, aktif, produktif dan menyokong untuk meningkatkan kesejahteraan hidup dalam pembangunan negara. Sumber: KPWK (2011)

²⁸ Kajian menunjukkan bahawa apabila seseorang mempunyai akses kepada taman dan tempat riadah, mereka lebih cenderung untuk bersenam dan melaporkan tahap kesihatan fizikal yang lebih baik seperti penurunan berat badan dan kandungan lemak badan. Sumber: Sherer (2003)

²⁹ Penemuan KRI menunjukkan bahawa ramai penghuni PPR cenderung pergi ke taman berbanding pusat membeli-belah. Trend ini sedikit berbeza di seluruh PPR, dengan peratusan tertinggi direkodkan di PPR Wahyu pada 92%, manakala PPR Jalan Sungai mencatatkan yang terendah pada 43%. Perlu diperhatikan, terdapat sebilangan kecil penghuni yang melaporkan sering ke pusat membeli-belah, iaitu kurang daripada 1% di seluruh PPR.

³⁰ KPWK (2011)

Rujukan

- Aini, Ainoriza Mohd, Nooraisyilah Murni, dan Wan Nor Azriyati Wan Abd Aziz. 2016. "Housing aspirations of the elderly in Malaysia: A comparison of urban and rural areas." *Journal of design and built environment* 16, no. 2.
- Astro Awani. 2019. "Lif PPR: Penduduk masih trauma, rela guna tangga." *Astro Awani*. September 2, 2019. <https://www.astroawani.com/berita-malaysia/lif-ppr-penduduk-masih-trauma-rela-guna-tangga-216504>
- Bestetti, M. L. T. 2006. "Housing for Seniors: The Work of the Architect, Architecture and City". Ph.D. thesis, University of São Paulo. Dirujuk di Rosio, Fernández, Baca, Salcedo, Renata, Cardoso, Magagnin, Tálita, Cristina and Pereira. "Spatial Quality of Social Housing for Seniors : Village of the Elderly in Sao Paulo (Brazil) ." *Journal of civil engineering and architecture* 10 (2016): 615-628.
- Chicago Architecture Center. n.d. *Accessible Architecture*. <https://www.architecture.org/learn/resources/architecture-dictionary/entry/accessible-architecture/>
- DOSM. 2023. *Current Population Estimates, Malaysia, 2023*. Putrajaya: Department of Statistics Malaysia
- DOSM. n.d. *Population Quick Info*. Putrajaya: Department of Statistics Malaysia. <https://pqj.stats.gov.my/>
- Gobtop, S. M., & Memken, J. A. (2005). Housing the Elderly: Investigating Solutions to Help Seniors Age in Place. *Housing and Society*, 32(1), 71–84.
- Harapan Daily. 2023. "Anak pernah patah kaki akibat tiada pemegang tangga." *Harapan Daily*. Januari 12, 2023. <https://harapandaily.com/2023/01/12/anak-pernah-patah-kaki-akibat-tiada-pemegang-tangga/>
- Harian Metro. 2023. "Harian Metro. Penduduk ramai, lif yang berfungsi hanya satu". *Harian Metro*. Julai 4, 2023. <https://www.hmetro.com.my/mutakhir/2023/07/984067/penduduk-ramai-lif-yang-berfungsi-hanya-satu>
- Husin, Husrul Nizam, Abdul Hadi Nawawi, Faridah Ismail, dan Natasha Khalil. 2014. Analysis on Occupants' Satisfaction for Safety Performance Assessment in Low-Cost Housing." *In E3S Web of Conferences*, vol. 3, p. 01004. EDP Sciences, 2014.
- JPN. n.d. *Kajian Kesejahteraan Komuniti Program Perumahan Rakyat (PPR)*. Putrajaya: Jabatan Perumahan Negara.
- Kosmo. 2023. "Dewan Rakyat: Rumah PPR sempit antara punca masalah mental." *Kosmo*. November 20, 2023. <https://www.kosmo.com.my/2023/11/20/dewan-rakyat-rumah-ppr-sempit-antara-punca-masalah-mental/>

- KPWKM. 2011. *Dasar Warga Emas Negara*. Putrajaya: Kementerian Pembangunan Wanita, Keluarga dan Masyarakat.
- KRI. 2021. Building Resilience: Towards Inclusive Social Protection in Malaysia. Kuala Lumpur: Khazanah Research Institute. <https://www.krinstitute.org/Publications-@-Building-Resilience-; Towards Inclusive Social Protection in Malaysia.aspx>
- KRI. 2023. Kesejahteraan Kediaman Golongan Miskin Bandar: Kajian Program Perumahan Rakyat (PPR). Kuala Lumpur: Khazanah Research Institute. [https://krinstitute.org/Publications-@-Kesejahteraan Kediaman Golongan Miskin Bandar-; Kajian Program Perumahan Rakyat \(PPR\).aspx](https://krinstitute.org/Publications-@-Kesejahteraan Kediaman Golongan Miskin Bandar-; Kajian Program Perumahan Rakyat (PPR).aspx)
- Leviton-Reid, C. & Lake, A. 2016. Building affordable rental housing for seniors: Policy insights from Canada. *Journal of Housing for the Elderly*, 30(3), 253-270.
- Rosio, Fernández, Baca, Salcedol, Renata, Cardoso, Magagnin, Tálita, Cristina and Pereira. "Spatial Quality of Social Housing for Seniors : Village of the Elderly in Sao Paulo (Brazil)." *Journal of civil engineering and architecture* 10 (2016): 615-628. <https://www.davidpublisher.com/Public/uploads/Contribute/57513ad6b0c37.pdf>
- Sinar Harian. 2022. "Gadai nyawa guna lif uzur." Sinar Harian. April 18, 2022. <https://www.sinarharian.com.my/article/198491/edisi/gadai-nyawa-guna-lif-uzur>
- Sherer, Paul. 2003. *The Benefits of Parks: Why America Needs More City Parks and Open Space*. Trust for Public Land.
- Taylor, L. 2018. "Housing And Health: An Overview of The Literature". *Health Affairs Health Policy Brief* 10, no. 10.1377. <https://www.healthaffairs.org/doi/10.1377/hpb20180313.396577/>
- Zhao, Y., Kupferstein, E., Tal, D., & Azenkot, S. 2018. "It Looks Beautiful but Scary" How Low Vision People Navigate Stairs and Other Surface Level Changes. In *Proceedings of the 20th International ACM SIGACCESS Conference on Computers and Accessibility* (pp. 307-320).