

BAB

III

PENTADBIRAN PERUMAHAN AWAM DEWAN BANDARAYA KUALA LUMPUR

3.1 Dewan Bandaraya Kuala Lumpur Secara Umum

Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) bermula sebagai sebuah Lembaga Kesihatan (Kuala Lumpur Sanitary Board) pada tahun 1890, Lembaga Bandaran Kuala Lumpur (Kuala Lumpur Municipality) pada tahun 1930, Persuruhjaya Ibu Kota (Commissioner of Federal Capital) pada tahun 1958 dan Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (City Hall) pada tahun 1972. Perubahan nama kepada badan yang mentadbirkan Kuala Lumpur dari tahun 1890 hingga 1972 adalah berikutan dengan perkembangan kawasan dan pembangunan yang dialami oleh Kuala Lumpur. Ia dianugerah taraf bandaraya pada 1hb. Februari 1972 dan akhirnya pada 1974, Kuala Lumpur diisytiharkan menjadi Wilayah Persekutuan, iaitu satu unit politik dan pentadbiran yang tersendiri dan terpisah dari Negeri Selangor. Berlandaskan Akta Ibu Kota Persekutuan 1960 (Semakan 1977) serta Akta Kerajaan Tempatan 1976, kini Dewan Bandaraya Kuala Lumpur berdiri sebagai sebuah kerajaan tempatan.

Sebagai sebuah penguasa tempatan, Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) memikul tanggungjawab membekal dan menyediakan berbagai-bagai bentuk kemudahan, bagi memenuhi keperluan dan

tuntutan warga kota Wilayah Persekutuan, sama ada dalam bentuk fizikal atau sebaliknya. Maka dengan ini, wujudlah 25 jabatan (bahagian) dalam organisasi DBKL yang masing-masing mempunyai peranan serta tanggungjawab dalam bidang-bidang tertentu dengan tenaga kerja berjumlah lebih kurang 12,000 orang pada tahun 1993.¹

Dalam usaha DBKL memenuhi pembekalan berbagai-bagai bentuk kemudahan dan perkhidmatan kepada orang ramai, khususnya warga kota, beberapa "Pelan Tindakan" telah diperkenalkan. Ianya dijadikan garis panduan, dalam melaksanakan dasar-dasar dan strategi, sesuai dengan perkembangan dan pembangunan Bandaraya Kuala Lumpur dari semasa ke semasa, dalam menghadapi proses urbanisasi yang berterusan.

Pelan pertama yang disediakan oleh DBKL dalam membangunkan Kuala Lumpur ialah apa yang dipanggil "Pelan Perkawasan" pada tahun 1931. Pelan ini kemudiannya dibuat beberapa pindaan pada tahun 1950-an, 1960-an dan 1970-an, mengikut kesesuaian masa. Pada masa itu kawasan perbandaran Kuala Lumpur hanya seluas 93 kilometer persegi (36 batu persegi) sahaja.

Pada tahun 1974, sempadan Ibu Kota Persekutuan (Kuala Lumpur) telah diperbesarkan kepada 243 kilometer persegi (94 batu persegi dan dikenali sebagai Wilayah Persekutuan. Dengan ini juga Akta (perancangan) Wilayah Persekutuan 1982 diadakan.

¹. Maklumat didapati dari Jabatan Personel DBKL, September 1993, iaitu suatu jabatan yang mengendalikan urusan kakitangan di Dewan Bandaraya, Kuala Lumpur.

Oleh kerana tidak ada satu pelan pembangunan yang menyeluruh, ekoran dari perluasan sempadan dan perubahan sosio-ekonomi dan fizikal yang pesat maka pelan pembangunan yang lebih menyeluruh diadakan untuk Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. Ianya dinamakan "Pelan Struktur Kuala Lumpur" diadakan pada tahun 1980 dan diwartakan pada tahun 1984. "Pelan Struktur Kuala Lumpur" telah menggariskan kenyataan bertulis, yang mengandungi objektif-objektif am, dasar-dasar dan cadangan, bersangkutan dengan pembangunan, guna tanah, dan sosio-ekonomi Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. Pelan ini mempunyai tempoh 20 tahun, iaitu mulai tahun 1980 sehingga tahun 2,000. Selepas ini ianya akan dikaji semula dari masa ke semasa akan kesesuaiannya.

Berikutan dengan perkembangan pesat Bandaraya Kuala Lumpur dari masa ke semasa, berserta dengan pertambahan penduduk yang pesat, keperluan perumahan kian meningkat dari tahun ke tahun. Oleh itu, peranan DBKL bukan setakat memberi perkhidmatan bandar sahaja seperti mana kebanyakan tugas-tugas sebuah kerajaan tempatan yang lain, tetapi DBKL juga telah diamanahkan untuk bertanggungjawab mencapai objektif nasional dalam menjalankan "Dasar Ekonomi Baru". Oleh yang demikian, perumahan adalah salah satu aspek kemudahan yang telah dan akan bekalkan oleh DBKL, dalam usaha menghadapi pertumbuhan penduduk yang mendadak dan usaha membangunkan Bandaraya Kuala Lumpur, sehaluan dengan keperluan dan tuntutan masyarakat warga negara semasa.

3.2 Peranan Dewan Bandaraya Kuala Lumpur Dalam Menghadapi Isu Pertambahan Penduduk

Pertambahan penduduk yang pesat dialami oleh Kuala Lumpur di sekitar tahun 1970-an, telah memberi tamparan hebat kepada DBKL (lihat Siti Marhani Ibrahim, 1993). Begitu juga dengan pertambahan penduduk yang akan dihadapi untuk masa akan datang. Oleh itu, DBKL telah menyediakan "Pelan Struktur Kuala Lumpur 1984" yang menggariskan kenyataan bertulis, mengandungi objektif-objektif am, dasar-dasar, cadangan dan strategi berhubung dengan pembangunan, guna tanah dan sosio-ekonomi Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. Ia juga merupakan garis panduan dalam usaha DBKL membangunkan Kuala Lumpur dan membekalkan keperluan serta mengatasi permasalahan demi harmonian dan kesejahteraan warga kota.

Sebagaimana yang ditunjukkan dalam Jadual 2.3 dan 2.4, pertumbuhan penduduk Kuala Lumpur berlaku dengan pesat bermula pada 1970-an, akibat penghijrahan dari desa dan pelaksanaan Dasar Ekonomi Baru yang membuka banyak peluang pekerjaan dalam sektor perniagaan, perkhidmatan dan perindustrian. Mengikut laporan Pelan Struktur Kuala Lumpur (1984:23), menjelang tahun 2000 penduduk Kuala Lumpur dianggarkan berjumlah 2.2 juta orang dan pertumbuhan tahunan purata adalah pada kadar 4.3 peratus.

Dalam pada itu, adalah dianggarkan 41.8 peratus penduduk Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur terdiri dari golongan penghijrah. Manakala 37 peratus dari jumlah penduduk Kuala

Lumpur pula mempunyai pendapatan isi rumah yang kurang dari RM500.00 sebulan. Dianggarkan pula bahawa 12.7 peratus berpendapatan kurang dari RM300.00 sebulan di bawah garis kemiskinan mutlak. (Laporan Pelan Struktur Kuala Lumpur, 1984: 39).

Justeru itu, jelaslah bahawa Kuala Lumpur menghadapi masalah ketidakseimbangan taraf sosio-ekonomi penduduknya. Ketidakseimbangan sosio-ekonomi ini dikaitkan pula dengan masalah persetingan (sebagaimana Jadual 2.5), manakala pertumbuhannya gejala setingan dikatakan kurangnya bekalan perumahan awam. Dalam menghadapi isu ini, beberapa dasar, program dan strategi telah dan akan dilaksanakan oleh DBKL dalam menanganinya.

Selain dari memberi perkhidmatan perbandaran, DBKL juga melaksanakan beberapa polisi seperti kawalan setingan dan kemudahan perumahan kepada warga kota khususnya golongan berpendapatan rendah dan miskin. Pertumbuhan setingan di Kuala Lumpur dikawal oleh DBKL agar jumlahnya tidak meningkat.² DBKL mengadakan Dasar dan Perlaksanaan Setingan 1978. Dasar ini antara lainna menaikkan taraf (upgrading) kawasan setingan yang tidak terlibat dengan pembangunan fizikal bandar melalui penyediaan kemudahan asas seperti air paip, api elektrik, jalan, kesihatan dan sebagainya. Selain itu, penempatan

². Rumah setingan yang baru dibina tanpa kebenaran akan dirobohkan. Direktorat Penguatkuasaan Dewan Bandaraya Kuala Lumpur ialah jabatan yang bertanggungjawab menguruskan hal-ehwal setingan di DBKL.

semula setingan ke perumahan awam juga dilakukan dari semasa ke semasa.

Daripada perangkaan mengenai pertumbuhan penduduk dan persetingan (Jadual 2.3, 2.4 dan 2.5) kebanyakan penduduk di kalangan berpendapatan rendah dan miskin. Oleh itu, DBKL memainkan peranan yang besar dalam membekalkan perumahan awam kepada golongan ini. Ini terbukti dengan program-program perumahan yang telah dilaksanakan oleh DBKL. Program perumahan awam DBKL yang giat diusahakan ialah disekitar tahun 1970-an, untuk penempatan semula setingan dan warga kota yang memerlukannya. Oleh yang demikian, DBKL membina rumah-rumah awam seperti rumah panjang, rumah pangsa dan rumah teres murah. Kebanyakan daripada rumah ini disewakan dan pentadbirannya dikendalikan sendiri oleh DBKL (lihat Abdullah Masod, 1986).

Dalam pada itu, DBKL bukan sahaja menghadapi pertambahan penduduk di Kuala Lumpur hasil penghijrahan dari desa tetapi juga menghadapi kedatangan penduduk asing. Penduduk asing yang berhijrah ke Kuala Lumpur, terutamanya dari Indonesia dikaitkan dengan kemakmuran bandaraya ini. Walaupun data-data yang lengkap mengenainya belum didapti, tetapi ternyata kehadiran mereka secara meluas tanpa dikawal terutamanya akhir-akhir ini, telah menimbulkan persaingan kepada penduduk tempatan, terutamanya orang Melayu dalam merebut peluang ekonomi bandar. Aduan-aduan mengenai pendatang asing menerokai kawasan

setinggalan,³ menguasai penjajaan,⁴ seringkali dilaporkan oleh akhbar-akhbar tempatan (lihat Harian Metro, 26 Mei 1992 dan 1 Jun 1992; Berita Harian, 2 Jun 1992, 8 Ogos 1992 dan 3 Oktober 1994).

3.3 Pembangunan Perumahan Awam Oleh Dewan Bandaraya Kuala Lumpur

Pada dasarnya, tanggungjawab untuk menyediakan perumahan kepada rakyat miskin terletak pada kerajaan negeri kerana tanah adalah urusan kerajaan negeri. Peranan kerajaan pusat ialah untuk menyediakan peruntukan kewangan yang akan dipinjamkan kepada kerajaan negeri dan pihak berkuasa bandaran dengan kadar sudah lebih rendah berbanding dengan sumber pinjaman komersial.

Urusan perumahan awam di Kuala Lumpur, pada mulanya diselenggarakan oleh Kerajaan Negeri Selangor melalui majlis berkuasa tempatan (DBKL). Tetapi mulai tahun 1970, sebuah badan kerajaan, iaitu Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Selangor (KNS) telah ditugaskan untuk membina rumah awam. Di samping

3. Direktorat Penguatkuasaan DBKL pada tahun 1993, memaklumkan bahawa tidak ada maklumat lengkap mengenai setinggalan di kalangan pendatang asing. Walau bagaimanapun, beberapa kawasan setinggalan seperti di Jalan Jelatek, Gombak, Ampang dan Cheras, telah dikenalpasti sebagai tempat tumpuan pendatang asing.

4. Jabatan Pengurusan Penjaja Dan Perniagaan Kecil DBKL pada 1993 mengakui bahawa pendatang asing dari Indonesia mula menjalankan penjajaan di kawasan Chow Kit dengan menyewa gerai-gerai daripada rakyat tempatan. Kegiatan ini sukar dikesan dan sehingga kini tiada maklumat lengkap mengenainya.

tu, Perbadanan Pembangunan Bandar (UDA) juga turut terlibat dalam perumahan awam, tetapi peranan badan ini dihentikan selepas tahun 1978. Selepas penubuhan Wilayah Persekutuan tahun 1974, tanggungjawab ini diambil alih oleh Kementerian Wilayah Persekutuan dan Dewan Bandaraya Kuala Lumpur sebagai badan pelaksanaannya (Azizah Kassim, 1989: 138)

Penglibatan DBKL dalam program perumahan awam bermula pada tahun 1950-an lagi, ekoran dari kurangnya bilangan perumahan awam, sedangkan pertambahan penduduk Kuala Lumpur sedang berlaku dengan pesat. "Housing Trust" (Lembaga Perumahan) memainkan peranan penting dalam penyediaan perumahan awam oleh DBKL kepada penduduk miskin Kuala Lumpur di peringkat awal. Kemudian, selepas tahun 1970 peranan badan ini tidak penting lagi, kerana DBKL secara mutlak melibatkan diri dalam pembangunan perumahan awam kerana menyedari bahawa tanggungjawabnya, dalam membekalkan keperluan perumahan kepada golongan miskin di Kuala Lumpur (Azizah Kassim, 1989).

Sebagai tanggungjawab, pembangunan perumahan telah diberi penekanan dalam perencanaan pembangunan oleh DBKL seperti terkandung dalam Pelan Struktur Kuala Lumpur (1984). Pembekalan perumahan yang cukup, serta perlengkapan kemudahan dan kemudahan awam, sama ada dalam tempat-tempat kediaman itu sendiri, mahupun di kawasan-kawasan persekitaran, menjadi objektif utama dalam program ini.

Dalam Dasar Ekonomi Baru (1971-1991), penekanan diberi kepada pembinaan rumah kos rendah, sebagai salah satu usaha untuk mengatasi masalah perumahan dan membasmi kemiskinan (lihat Rancangan Malaysia Kedua, 1971). Tanggungjawab merancang dan melaksanakan program ini, dipikul oleh kerajaan negeri. Manakala Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur pula di bawah tanggungjawab DBKL. Pembekalan unit-unit rumah kos rendah kepada golongan berpendapatan rendah dan miskin telah diberi penekanan oleh DBKL. Tujuannya supaya golongan ini diberi peluang untuk menikmati perumahan dan persekitaran yang lebih selesa serta menyusun semula masyarakat, bagi mewujudkan perpaduan nasional dalam masyarakat berbilang etnik di Kuala Lumpur (Abdullah Masod, 1986).

Mengikut Pelan Struktur Kuala Lumpur (1984:45), DBKL bertanggungjawab akan menyusun dan menyelenggarakan satu program pembangunan yang lengkap dan diselaraskan, dengan tujuan untuk mengimbangkan penawaran dan permintaan perumahan di Kuala Lumpur. Penyediaan rumah kos rendah dan sederhana rendah milik sendiri diberi keutamaan, di samping meneruskan pembinaan rumah sewa bersubsidi, serta pembangunan semula kawasan-kawasan perumahan usang.

Dengan ini, sebagai sebuah pengusaha tempatan, DBKL telah dan akan terus memikul tanggungjawab membekal dan menentukan keperluan serta kemudahan perumahan, agar ianya dapat dinikmati oleh warga kota Kuala Lumpur. Bagi meneliti program dan pembangunan perumahan awam oleh DBKL, pengkaji akan

membincangkannya mengikut peringkat-peringkat pembangunan.

3.3.1 Pembangunan Di Tahun 1950-an

Pembangunan perumahan di sekitar tahun 1950-an lebih dikenali sebagai "Program Perumahan Rakyat". Dari segi pembinaan, di peringkat awal ini tidak berasaskan kepada keperluan sebenar perumahan, tetapi lebih bergantung kepada kemampuan atau keupayaan DBKL (ketika itu Persuruhjaya Ibu Kota). Walau bagaimanapun, ia juga merupakan satu usaha bagi menyediakan kawasan perumahan yang teratur dan kemas berbanding dengan situasi perumahan yang bertaburan dan tidak menentu pada ketika itu (DBKL, 1972; Abdullah Masod, 1986; 1987).

Tempat-tempat di mana perumahan awal ini dilaksanakan masih terdapat sehingga kini, seperti di Air Panas Setapak, Kampung Datuk Keramat dan Kampung Pandan. Ianya terdiri dari rumah-rumah murah yang dijual kepada orang ramai. Pembinaannya daripada papan dan kedudukannya agak terpencil serta tidak ramai meminatinya pada ketika itu.

Di akhir tahun 1950-an, rumah sewa mula dibina dalam bentuk rumah pangsa untuk disewakan kepada orang ramai. Rumah Pangsa Sulaiman Court (kini telah dirobohkan), Tan Cheng Lock (Jalan Loke Yew, Fasa 1) adalah rumah pangsa sewa yang dibina di peringkat awal. Seperti juga rumah jual, sambutan dari orang ramai khususnya masyarakat Melayu ketika itu tidak begitu menggalakkan. Di peringkat ini sejumlah 399 unit rumah jual dan

541 unit rumah sewa telah disediakan oleh DBKL.⁵

3.3.1 Pembangunan Di Tahun 1960-an

Setelah mencapai kemerdekaan, negara memasuki era pengisian impian-impian dan harapan negara merdeka. Penyusunan semula pentadbiran negara, perencanaan pembangunan dan pertumbuhan ekonomi, serta pembentukan identiti satu masyarakat Malaysia yang bersatu, maju dan berpengetahuan mengambil tempat utama, dalam usaha-usaha kerajaan memenuhi impian dan harapan-harapan tersebut. Maka dalam aspek perancangan perumahan, era ini menjadi pembuka jalan kepada program-program perumahan yang lebih pesat dan komprehensif.

Dalam tahun 60-an ini, pembekalan perumahan tertumpu pada penyediaan perumahan bagi penghijrah-penghijrah dari luar bandar yang datang bekerja di Kuala Lumpur. Penyediaan rumah kos rendah dipergiatkan pembinaannya baik untuk sewa maupun jual. Contoh rumah jual yang dibina dalam peringkat ini ialah di Taman Ibu Kota (Gombak) dan di Kampung Pandan. Selain rumah sewa pula ialah seperti Rumah Pangsa Razak Mansion (Sungai Besi), Rumah Pangsa Tuanku Abd. Rahman (Jalan Keliling), Rumah Pangsa Jalan Hang Tuah dan Rumah Pangsa Sri Pauh Pinang (Fasa 1) di Cheras. Sejumlah 1579 unit rumah jual dan 5440 unit rumah sewa telah dibekalkan oleh DBKL di

⁵. Maklumat didapati daripada rekod-rekod Jabatan Pengurusan Perumahan, DBKL, 1993. Lihat Mohd Razali Agus, 1993.

peringkat ini.⁶

3.3.3 Pembangunan Di Tahun 1970-an

Senario 70-an telah memperlihatkan era yang penuh cabaran pada negara. Pertumbuhan ekonomi semakin pesat di bandar-bandar, khususnya Kuala Lumpur. Oleh itu, penghijrahan penduduk makin bertambah dan berterusan. Keadaan ini telah melahirkan tuntutan keperluan rumah yang semakin mendesak. Dalam pada itu pelancaran "Dasar Ekonomi Baru", telah membuka banyak peluang-peluang pekerjaan bagi golongan berpendapatan rendah dan meningkatkan transmigrasi. Oleh kerana DBKL tidak bersedia dan tidak berupaya menampung keperluan perumahan yang kian mendesak, wujud pula gejala persetinggan. Pertumbuhan penduduk Kuala Lumpur dan setingan terus meningkat (lihat Jadual-Jadual 2.3, 2.4 dan 2.5). Gejala persetinggan di peringkat ini mula bertambah rumit kerana ianya telah melahirkan berbagai masalah sosio-ekonomi dan politik kepada pentadbir bandar. Kajian-kajian oleh Pirie (1979), Sen (1980), Mohd Razali Agus (1981; 1994) dan Azizah Kassim (1985a; 1985b) telah memberi gambaran dan maklumat yang jelas mengenai persetinggan di Kuala Lumpur. Pada ketika ini, program perumahan DBKL bukan sahaja setakat penyediaan perumahan awam untuk masyarakat umum yang memerlukannya, tetapi juga tertumpu pada penyelesaian masalah setingan.

⁶. Maklumat didapati daripada rekod-rekod Jabatan Pengurusan Perumahan, DBKL, 1993.

Pada tahap ini, strategi membina rumah-rumah kos rendah, terutamanya rumah sewa dijalankan dengan gigih. Kerajaan Persekutuan pada ketika ini, memberi tanggungjawab kepada DBKL bagi menyelesaikan masalah perumahan golongan berpendapatan rendah dan setinggan yang kelihatan semakin mencabar, melalui peruntukan-peruntukan kewangan yang besar jumlahnya. Langkah ini adalah untuk menyediakan tempat kediaman yang selesa (decent shelter) bagi golongan berpendapatan rendah dan juga bagi memperbaiki mutu kehidupannya. Jadi, strategi dan objektif di period ini ialah untuk menyelesaikan masalah setinggan, menerusi penempatan dan pembangunan semula kawasan setinggan, di samping strategi menyusun semula masyarakat, bagi mewujudkan integrasi dan perpaduan kaum. Oleh kerana rumah pangsa tidak mencukupi dan pembinaannya memakan masa, rumah-rumah sementara (rumah panjang) mula dibina bagi menempatkan setinggan-setinggan yang dipindahkan (lihat Mohd Razali Agus, 1993c).

Dalam tahap ini, perumahan awam yang dapat dibina untuk sewa ialah seperti Rumah Pangsa Tan Cheng Lock (Fasa IV, Jalan Loke Yew) Sri Pahang (Bukit Bangsar). Sri Selangor (Jalan San Peng), Sri Perlis (Datuk Keramat) Sri Terengganu (Sentul) dan Sri Pulau Pinang (Fasa II dan III, Cheras). Manakala rumah jual pula ialah seperti di Salak Selatan dan di Bandar Tun Razak. Sejumlah 5,350 unit rumah sewa (termasuk rumah panjang) dan 1,320 unit rumah jual telah dapat disiapkan dalam tempoh ini.⁷

7. Maklumat didapati daripada rekod-rekod Jabatan Pengurusan Perumahan, DBKL, 1993.

3.3.4 Pembangunan Di Tahun 1980-an

Dekad 80-an memberi makna yang lain dalam strategi perumahan awam DBKL. Selain usaha membina lebih banyak rumah kos rendah, rumah-rumah kategori kos sederhana dan tinggi turut disediakan, bagi mempelbagaikan penawaran perumahan. Dalam pada itu, faktor-faktor seperti keselesaan, pengindahan, kemudahan sosial, rekreasi dan riadah, mula menjadi tumpuan. Rumah-rumah yang dibina dilengkapi dengan prasarana sosial tersebut, sebagai memenuhi perubahan hidup warga kota yang semakin canggih, walaupun di paras minima (Pelan Struktur Kuala Lumpur, 84: 41-45)

Oleh kerana permintaan yang tinggi untuk memiliki rumah sendiri, strategi pembinaan rumah-rumah untuk dijual daripada berbagai kategori rumah telah dilaksanakan dengan keutamaan pembinaan rumah kos rendah dan sederhana. Ternyata bahawa DBKL tidak berapa mampu dan tidak berupaya untuk menampung keperluan permintaan yang semakin meningkat. Tambahan pula, pada hujung tahun 80-an keadaan ekonomi negara dilanda kemelesatan. Runtutan kewangan dari Kerajaan Persekutuan dihadkan. Projek-projek yang telah dikenal pasti dan diprogramkan tergendala. Sedangkan permintaan terhadap perumahan awam terus meningkat. Maka strategi dan program apa yang dipanggil "usahasama" dan "pengswastaan" diperkenalkan (lihat Haji Mokhtar Long Idris, 93).

Pendekatan ini adalah sebagai salah satu langkah untuk mempercepat pembekalan rumah, juga mengatasi masalah kewangan yang dihadapi oleh DBKL dalam penyediaan perumahan awam yang berterusan. Melalui pendekatan ini, ternyata bahawa tanggungjawab pembekalan perumahan hendaklah diambil bersama oleh pihak swasta. Ia juga merupakan satu dasar DBKL dalam mengatasi masalah pembekalan perumahan agar permintaan dan penawaran perumahan seimbang (Pelan Struktur Kuala Lumpur, 1984:41-45).

Kemelesetan ekonomi di akhir tahun 1980-an juga telah membantut pembekalan perumahan awam, terutamanya rumah kos rendah sewa. Di samping itu, peningkatan kos pembinaan juga turut melambatkan pembekalan di peringkat ini. Walau bagaimanapun sejumlah 18,743 unit rumah sewa (termasuk rumah panjang) dapat disiapkan seperti Rumah Pangsa Setapak Jaya (Setapak), Sri Putra (Kampung Hj. Abdullah Hukum), Sri Kelantan (Sentul Utara), Sri Labuan dan Sri Kota (Bandar Tun Razak) Sri Negeri Sembilan (Bandar Baru Sentul), Sri Johor, Sri Melaka dan Sri Sabah (Cheras). Manakala rumah jual pula sejumlah 5145 unit seperti di Setapak, Gombak, Bandar Baru Sentul, Cheras dan Bandar Tun Razak.⁸

⁸. Maklumat didapati daripada rekod-rekod Jabatan Pengurusan Perumahan, DBKL, 1993.

3.3.5 Pembangunan Perumahan Dalam Rancangan Malaysia Keenam (1991-1995)

Mulai tahun 1991 pembangunan perumahan awam oleh DBKL adalah merupakan penerusan usaha-usaha yang lepas. Perkembangan ekonomi negara (pemulihan dari kemelesetan ekonomi pada akhir 80-an) telah memberangsangkan DBKL untuk mempergiatkan lagi pembinaan perumahan awam. Kawasan-kawasan yang telah dirancang di bawah Rancangan Malaysia Kelima, 1986-1990 tetapi tergendala (akibat kemelesetan ekonomi), mula dibangunkan semula. Dalam pada itu, program untuk Rancangan Malaysia Keenam (1991-1995) juga dirancang dan dilipat gandakan lagi memandangkan permintaan yang semakin serius. Dalam Rancangan Malaysia Keenam, DBKL telah membuat ketetapan untuk menyiapkan sekurang-kurangnya 5,000 unit rumah setahun (30,000 unit dalam tempoh lima tahun) iaitu dalam usaha menyelesaikan isu perumahan setinggan pada tahun 2,000. Dalam soal ini tiga puluh lima projek telah dikenal pasti yang melibatkan kos RM700 juta. Kawasan-wasannya pula ialah seperti di Gombak, Setapak, Kampung Datuk Ramat dan Pantai Dalam.⁹

Pihak swasta juga diberikan tanggungjawab ini, di mana program "usahasama" dan "pengswastaan" diperhebatkan (lihat Abdullah Masod, 1986; 1987; Zakiah Jamaluddin, 1994). Syarat kurang-kurang 30 peratus daripada jumlah rumah yang dimajukan oleh pihak swasta hendaklah terdiri dari rumah kos rendah dan derhana rendah dikenakan. Dalam pada itu, DBKL sendiri

⁹. Maklumat didapati daripada Unit Perancangan Ekonomi Ibu Kota, DBKL, 1993.

ampaknya menghadapi cabaran dan halangan pembinaan, di mana anah yang sesuai untuk perumahan telah berkurangan. Kos untuk enebus guna tanah adalah tinggi, yang mana akhirnya akan eningkatkan kos pada setiap unit perumahan. Dalam menghadapi asalah ini, strategi membina semula kawasan-kawasan perumahan sang dan kedudukannya sudah tidak sesuai mula diprogramkan.¹⁰

Semenjak tahun 1985 sehingga kini (1993) tiada rumah angsa sewa yang dibina oleh DBKL. Kemelesetan ekonomi negara erta tiada peruntukan kewangan dari kerajaan pusat adalah erupakan faktor utama, rumah pangsa sewa tidak dibina, langkan permintaan dari golongan termiskin kian bertambah hadap rumah sewa. Begitu juga dengan program pemindahan dan empatan semula setingga, penempatan mangsa-mangsa bencana am dan kebakaran turut terbantut. Walau bagaimana pun mulai al tahun 1990 sehingga akhir 1991 sejumlah 514 unit rumah ijang (rumah sementara) sempat dibina bagi penempatan semula iinggan yang terlibat dengan projek-projek pembangunan.¹¹

1 Prestasi Pembangunan Perumahan Awam Dewan Bandaraya Kuala Lumpur

Semenjak tahun 1956 hingga akhir tahun 1991 DBKL telah rjaya menghasilkan sejumlah 35,156 unit perumahan awam di erapa lokasi di sekitar Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur

¹⁰. Maklumat didapati daripada Unit Pengswastan Dan Usahasama, DBKL, 1993.

¹¹. Maklumat didapati daripada rekod-rekod Jabatan Pengurusan Perumahan, DBKL, 1993.

seperti di Pantai Dalam, Kerinchi, Bangsar, Jalan Loke Yew, Cheras, Bandar Tun Razak, Setapak, Gombak, Datuk Keramat dan lain-lain kawasan seperti yang ditunjukkan dalam Lampiran 1 dan Lampiran 2. Daripada jumlah ini 27,642 unit, iaitu kira-kira 75 peratus adalah terdiri dari rumah kos rendah sewa. Manakala 7514 unit iaitu 25 peratus adalah rumah jual dari berbagai-bagai kategori dan jenis rumah seperti mana yang ditunjukkan dalam Jadual 3.1 dan Jadual 3.2.

Jadual 3.1 Statistik Perumahan Awam DBKL
Mengikut Tahun Sehingga Tahun 1991

Tahun (Rancangan Malaysia)	Sewa (Unit)	Jual (Unit)	Jumlah (Unit)
1956 - 1960	541	399	940
1961 - 1965	986	1054	2040
1966 - 1970	4454	425	4879
1971 - 1975	2818	-	2818
1976 - 1980	3603	952	4555
1981 - 1985	11616	614	12230
1986 - 1990	3588	4070	7658
1991	36	-	36
Jumlah	27642	7514	35156
Peratus	78.6	21.4	100

Sumber: Jabatan Pengurusan Perumahan Dewan Bandaraya Kuala Lumpur, 1993.

Jadual 3.2 Statistik Perumahan Awam DBKL Mengikut
Kategori Rumah Sehingga Tahun 1991

Bil.	Kategori	Sewa	Jual	Jumlah
1.	Kos Rendah	27642	3746	31406
2.	Kos Rendah Sederhana	-	3070	3070
3.	Kos Sederhana	-	388	388
4.	Kos Sederhana Tinggi	-	164	164
5.	Kos Tinggi	-	146	146
	Jumlah	27642	7514	35156
	Peratus	78.6	21.4	100

Sumber: Jabatan Pengurusan Perumahan Dewan Bandaraya Kuala Lumpur, 1993.

Sebagaimana statistik dalam Jadual 3.1 didapati bahawa prestasi pembinaan perumahan awam mulai pertengahan tahun 1980 sehingga kini amat mengecewakan. Pada tahun 1992 dan 1993 tidak ada langsung perumahan awam yang siap dibina. Keadaan ini adalah sebagai akibat dari kemelesetan ekonomi negara pada tahun 1980-an. Menyedari hakikat ini, program perumahan awam telah direncanakan untuk tempuh Rancangan Malaysia Keenam. Beberapa kawasan tapak perumahan telah dikenal pasti dan pembinaan semula terhadap rumah-rumah usang akan dilaksanakan.

Dilihat pada perkembangan pembangunan perumahan awam oleh DBKL, didapati ianya selaras dengan program "Rancangan Malaysia", bermula dari Rancangan Malaysia Pertama hingga ke seterusnya. Ini juga menunjukkan bahawa DBKL mengharapkan bantuan kewangan dari kerajaan pusat. Walau bagaimanapun stok perumahan awam DBKL terus bertambah dari tahun ke tahun (perbincangan mengenai stok perumahan awam DBKL akan dibuat di bawah tajuk khas mengenainya), sesuai dengan permintaan dan keperluan penduduk semasa.

Rumah-rumah yang telah dibina oleh DBKL adalah terdiri dari berbagai-bagai jenis yang disesuaikan dengan keadaan apak, persekitaran, strategi-strategi pelaksanaan dan kumpulan asar. Kira-kira 80 peratus dari stok rumah awam DBKL adalah dalam bentuk rumah pangsa dan bakinya adalah campuran pelbagai jenis rumah seperti mana yang dinyatakan di bawah:

.) **Rumah Deret (Kayu)**

Rumah jenis ini adalah peringkat awal pembinaan perumahan awam oleh DBKL (1950-an). Rumahnya dibuat secara berderat (tersebar) dengan bahan binaan dari kayu, sesuai dengan keadaan pada masa itu. Ketika itu rumah ini dikenali dengan "rumah rakyat" dan dijual kepada orang ramai.

b) Rumah Berkembar

Ia juga sama dengan rumah deret, cuma pembinaannya dalam bentuk berkembar. Bahan-bahan binaannya juga dari kayu yang dibina di sekitar tahun 1960-an. Rumah ini juga dijual kepada orang ramai.

c) Rumah Sesebuah

Sebagaimana juga rumah berkembar, cuma ia dibina dalam bentuk sesebuah dan mempunyai tanah di sekeliling rumah. Pada akhir tahun 1960-an rumah jenis ini mula dibina dengan batu. Ianya juga dijual kepada orang ramai.

d) Rumah Kelompok

Rumah Kelompok ialah rumah yang dibina berderet tetapi ianya tiada pintu disebelah belakang (bersambung dengan rumah yang lain), di mana di antara satu unit dengan unit yang lain bersambung di bahagian belakang dan tepi. Terdapat dua kumpulan rumah dari jenis ini, iaitu satu tingkat (kos rendah) dijual dan dua tingkat (kos rendah) disewakan.

e) Rumah Teres 1 dan 2 Tingkat

Rumah dalam kategori ini, dibina mulai tahun 1970-an. Pembinaannya untuk dijual dan terdiri dari berbagai jenis seperti kos sederhana, sederhana tinggi dan kos tinggi. Tujuan

pembinaannya bagi memenuhi keperluan dan kemampuan seseorang yang berbagai.

f) Rumah Pangsa 3 dan 4 Tingkat

Rumah pangsa dibina apabila menghadapi kekurangan tanah tapak perumahan. Oleh itu pembinaan rumah teres diberhentikan kerana pembinaan rumah pangsa bukan sahaja dapat menjimatkan tapak perumahan tetapi juga dapat menambah kuantiti perumahan pada sesuatu tapak. Pembinaannya ada yang dikhaskan untuk sewa dan ada juga untuk dijual.

g) Rumah Pangsa 9 dan 12 Tingkat

Rumah dari jenis bertingkat tinggi ini kebanyakannya didapati di kawasan-kawasan pusat bandar. Dibina tinggi bagi menambah kepadatan dan menghadapi ruang tanah yang terhad. Kebanyakannya di sewakan.

h) Rumah Pangsa 14 dan 19 Tingkat

Kebanyakannya rumah yang dibina sekitar tahun 1980-an. Kepadatan di tambah melalui penambahan ketinggian. Pembinaannya juga bagi mengatasi kekurangan tanah dan memaksimumkan penggunaan tanah.

i) Rumah Panjang

Rumah panjang ialah rumah sementara. Tujuan asalnya dibina untuk menempatkan setinggan sebagai menampung kekurangan rumah pangsa (lihat Mohd Razali Agus, 1993c; Siti Hajar Abu Bakar Ah, 1993)). Ia dibina dengan kayu (papan) dan dilengkapi dengan keperluan asas, walaupun pembekalannya di peringkat minima. Rumah panjang yang dibina sekitar tahun 1970-an tidak mempunyai bilik tidur, hanya ruang dapur dan ruang terbuka sahaja disediakan. Walaupun pada dasarnya rumah panjang adalah sementara tetapi didapati sudah melebihi sepuluh tahun ianya masih belum di bangun semula. Mungkin kerana ini juga rumah panjang yang dibina akhir tahun 1980-an dibekalkan dengan dua bilik tidur dan terdapat juga rumah panjang dua tingkat.

Ringkasnya perumahan awam DBKL terdiri daripada pelbagai jenis dan pembekalannya adalah memenuhi keperluan warga kota. Kumpulan sasaran yang diutamakan ialah golongan berpendapatan rendah dan golongan miskin. Statistik perumahan awam DBKL mengikut jenis rumah seperti yang dibincangkan adalah sebagaimana yang ditunjukkan dalam Jadual 3.3.

Radual 3.3 Statistik Perumahan Awam DBKL Mengikut Tahun
Rumah dan Bilangan Unit Sehingga Tahun 1991

Bil.	Jenis Rumah	Sewa	Jual	Jumlah
1.	Rumah Deret (Kayu)	-	49	49
2.	Rumah Berkembar	-	551	551
3.	Rumah Sesebuah	-	441	441
4.	Rumah Kelompok	676	1,636	2,312
5.	Rumah Teres 1 & 2 Tingkat	-	767	767
6.	Rumah Pangsa 3 & 4 Tingkat	9,502	4,070	13,572
7.	Rumah Pangsa 9-12 Tingkat	496	-	496
8.	Rumah Pangsa 14-19 Tingkat	13,874	-	13,874
9.	Rumah Panjang	3,094	-	3,094
Jumlah		27,642	7,514	35,156

umber: Jabatan Pengurusan Perumahan Dewan Bandaraya Kuala Lumpur, 1993.

5 Objektif Dewan Bandaraya Kuala Lumpur Dalam Pembangunan Perumahan Awam

Berdasarkan perbincangan di atas, ternyata bahawa DBKL lah memainkan peranan penting dalam pembekalan perumahan awam Kuala Lumpur. Walaupun tujuan utama pembekalan perumahan am oleh DBKL ialah membekalkan keperluan perumahan pada longan berpendapatan rendah dan miskin, tetapi secara khusus ogram perumahan awam DBKL adalah bertujuan untuk mencapai berapa objektif.

Penyediaan perumahan awam oleh DBKL adalah sebagai nggungjawab badan ini sebagai penguasa tempatan, membekalkan

keperluan perumahan di samping keperluan lain untuk mengatasi tuntutan keperluan di wilayah yang ditadbirnya. Oleh itu, menyediakan tempat kediaman yang selesa (decent shelter) kepada golongan berpendapatan rendah dan miskin di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur yang menghadapi masalah perumahan serta memperbaiki mutu kehidupan (quality of life) golongan ini menjadi objektif utama DBKL. Melalui program perumahan awam adalah diharapkan agar taraf sosio-ekonomi golongan ini meningkat.

Pembangunan perumahan bukan sahaja menyediakan tempat kediaman, tetapi mewujudkan pusat-pusat pertumbuhan baru di luar dan sekitar pusat bandar (lihat Kamarudin Mahmood, 1989). Dengan pembangunan semula kawasan-kawasan setinggan, bekas lombong, tanah bukit, paya dan sebagainya telah mewujudkan bandar-bandar yang terancang dengan taraf hidup yang lebih baik dan selesa. Penduduk boleh menikmati berbagai kemudahan yang dibekalkan serta merebut peluang-peluang ekonomi yang wujud di kawasan berkenaan. Misalnya, pembukaan ruang-ruang perniagaan, perkhidmatan dan sebagainya memberi peluang kepada penduduk setempat menambah pendapatan dan memperbaiki sosio-ekonomi mereka (lihat Mohd Razali Agus, 1989).

Program perumahan awam DBKL juga menyahut seruan Dasar Ekonomi Baru kerajaan. Dimana penyediaan rumah yang menempatkan berbagai-bagai kaum dan reka bentuk rumah seperti rumah pangsa, memberi peluang kepada penyewa untuk menjalin perhubungan bagi membentuk intergrasi sosial di kalangan masyarakat

berbilang etnik. Dengan ini petempatan penduduk yang sebelum ini terpisah di antara satu kelompok dengan kelompok yang lain dapat disusun semula ke satu petempatan yang boleh membentuk perpaduan etnik. Program-program pembangunan masyarakat serta pembekalan perkhidmatan dan berbagai-bagai kemudahan sosial adalah usaha bagi memupuk nilai-nilai yang baik dalam kehidupan bermasyarakat.

Sebagaimana yang diketahui umum bahawa setinggan bukan sahaja merupakan masalah yang dihadapi oleh Kuala Lumpur bahkan di bandar-bandar lain Dunia Ketiga. Oleh yang demikian, menyelesaikan masalah setinggan adalah salah satu agenda utama dalam perencanaan pembangunan oleh DBKL (lihat Pelan Struktur Kuala Lumpur, 1984). Penempatan mereka ke perumahan awam adalah langkah untuk membantu setinggan yang dikatakan memberi pelbagai masalah sosio-ekonomi dan politik. Paling tidak memberi peluang kepada setinggan menikmati kehidupan bandar yang lebih selesa (lihat Nurizan Yahya dan Jariah Masod, 1991). Sementara itu, pembangunan semula kawasan setinggan dengan pelbagai jenis pembangunan selain dari membangun fizikal bandar, juga menambahkan pertumbuhan-pertumbuhan baru dalam sosio-ekonomi. Usaha menempatkan setinggan secara besar-besaran dan pembangunan semula kawasan setinggan adalah di antara langkah bagi membebaskan Kuala Lumpur dari gejala persetinggan menjelang tahun 2,000.¹²

¹². Sasaran Dewan Bandaraya Kuala Lumpur bahawa pada tahun 2,000 tidak ada lagi setinggan di Bandaraya Kuala Lumpur. Oleh itu berbagai usaha telah dibuat seperti pembangunan perumahan awam dan mengawal pertumbuhan setinggan baru.

Juga menjadi objektif DBKL dalam program perumahan awamnya untuk memaksimakan guna tanah. Kekurangan tanah untuk pembangunan adalah di antara halangan pembangunan yang dihadapi oleh DBKL kini. Oleh itu, pembekalan berbagai jenis perumahan dari segi saiz, jenis reka bentuk adalah bagi menambah kepadatan dan kuantiti perumahan, khusus pada tapak yang kecil. Misalnya melalui pembinaan rumah pangsa bertingkat tinggi.

3.6 Strategi Pelaksanaan

Bagi menentukan objektif-objektif seperti yang bincangkan tercapai dan juga bagi menjamin pembekalan perumahan di pasaran berterusan serta mengimbangkan penawaran dan permintaan, maka didapati beberapa strategi telah dan akan dilaksanakan oleh DBKL.

Dengan keupayaan yang ada, DBKL telah bertindak sebagai maju perumahan. Sehingga tahun 1991 DBKL telah membina sendiri perumahan awamnya. Ini terbukti dengan prestasi yang telah dihasilkan sebagaimana yang ditunjukkan dalam Jadual-dual 3.1, 3.2 dan 3.3. Melalui peruntukan kewangan yang bekalkan oleh Kerajaan Persekutuan, sumber kewangan sendiri dan pinjaman dari institusi kewangan, rumah dibina di atas tanah-tanah kerajaan¹³ dan pengambilan tanah dalam usaha

¹³. Pembinaan perumahan awam oleh DBKL pada tahun 1960-an dan 1970-an dibuat di atas tanah kerajaan tanpa menitikberatkan suratan hakmilik. Rumah yang dibina ketika itu atas dasar keperluan segera. Oleh itu, kini ia menghadapi masalah teknikal, lebih-lebih lagi bila hendak dijual.

mempercepatkan bekalan perumahan awam bagi menghadapi permintaan yang mendesak terutamanya sekitar tahun 1970-an.

Tanah-tanah terbiar seperti bekas lombong, tanah bukit dan paya ditebus guna dan menjadi tapak-tapak perumahan. Membangun semula kawasan setinggan, kawasan perumahan usang dan tanah simpanan dalam reka bentuk baru dan berbagai jenis adalah bersesuaian dengan keperluan semasa dan persekitaran kawasan berkenaan. Dalam pada itu, pembinaan rumah panjang adalah strategi bagi pembekalan segera perumahan yang lengkap di samping dapat menampung kekurangan perumahan terutamanya apabila setinggan perlu dipindahkan segera.

Usaha bersungguh-sungguh yang telah dilakukan oleh DBKL menghadapi masalah besar menjelang tahun 1980-an. Masalah melesetan ekonomi (1980-an) telah memberi alternatif kepada DBKL agar sektor swasta turut menyumbang dalam pembekalan perumahan awam. Strategi ini telah melahirkan konsep "sahjasama" dan "pengswastaan" agar pembekalan perumahan di luaran tidak terbantut dan mengatasi masalah kewangan yang dihadapi. Berbagai pengecualian dan perlepasan syarat diberi kepada pemaju swasta sekiranya pemaju berkenaan membina rumah kos rendah (lihat Pelan Struktur Kuala Lumpur, 1984).

Selain dari itu, beberapa syarat juga dikenakan kepada pemaju-pemaju swasta, yang ingin memajukan sesuatu kawasan untuk perumahan. Misalnya, sekurang-kurangnya 30 peratus dari perumahan yang dibangunkan hendaklah terdiri dari kategori

rumah kos rendah dan sederhana. Dalam pada itu, pemaju swasta juga dikehendaki memperuntukkan sekurang-kurangnya 30 peratus dari jumlah rumah kos sederhana dan tinggi yang dibina kepada bumiputra, yang mana penjualannya diuruskan sendiri oleh DBKL. Manakala kesemua unit rumah kos rendah dan sederhana rendah yang dimajukan oleh swasta akan diurus jual oleh DBKL.¹⁴

Dalam menghadapi masalah kekurangan tanah tapak perumahan syarat pembinaan rumah bertingkat tinggi juga adalah strategi bagi meningkatkan kepadatan penduduk dan menambah kuantiti perumahan. Bagi menjamin keselamatan dan keselesaan penghuni, beberapa syarat teknikal dalam pembangunan perumahan diperketatkan terutamanya kepada pemaju swasta.

.7 Halangan-Halangan Pembinaan

Pembangunan Perumahan awam oleh DBKL menghadapi beberapa masalah yang berupa halangan dalam pelaksanaan program perumahan awam. Masalah utama yang dihadapi oleh DBKL ialah kewangan. Bagi program pembangunan perumahan awam, peruntukan kewangan diperolehi dari kerajaan pusat. Sistem peruntukan kewangan dan kelulusan dari kerajaan menyulitkan perancangan dan pelaksanaan. Selain dari bergantung kepada keadaan ekonomi negara, kerap kali juga peruntukan yang dipohon tidak diluluskan. Keadaan ini menyebabkan pembinaan tergendala sedangkan kerja-kerja awal seperti penyediaan "lay-out", pelan,

¹⁴. Maklumat didapati daripada Jabatan Perancang Dan Kawalan Bangunan Dan Jabatan Pengurusan Perumahan, DBKL, 1993.

erja tapak telah disediakan. Oleh sebab itu, didapati sesuatu apak yang telah siap disediakan mengambil masa tiga atau empat ahun kemudian baru dapat dibina.¹⁵ Implikasi dari ini kos ang terlibat telah meningkat dan menyebabkan harga rumah juga terpaksa dinaikkan bagi menampung kenaikan kos. Ketiadaan eruntukan kewangan dari kerajaan memberi kesan yang hebat alam penyediaan rumah awam untuk disewa kepada golongan miskin andar.¹⁶ Banyak tapak-tapak perumahan yang telah dikenal asti untuk pembangunan rumah sewa telah ditukar kepada embinaan rumah jual melalui sumber kewangan pinjaman dari nstitusi kewangan.

Seperti yang telah diperkatakan, kekurangan tanah untuk ak perumahan juga merupakan halangan dalam pembinaan umahan awam oleh DBKL. Masalah ini begitu ketara akhir-akhir , kerana kawasan yang ada kebanyakannya telah dibangunkan. am pada itu pembangunan-pembangunan lain seperti ndustrian, perdagangan, rekreasi dan prasarana juga penting i memerlukan tanah. Tanah-tanah kosong yang ada kebanyakannya bukit, bekas lombong, paya dan memerlukan kos yang tinggi uk ditebus guna. Oleh itu, ia juga akan memberi kesan kepada ga rumah.¹⁷

5. Maklumat didapati daripada Jabatan Arkitek Dan Projek Khas, DBKL, 1993.

6. Semenjak 1985 sehingga 1993 tidak ada rumah sewa yang baru dan siap dibina oleh DBKL kerana tiada peruntukan kewangan.

7. Maklumat didapati daripada Unit Perancangan Ekonomi Ibu Kota, DBKL, 1993.

Urusan pengambilan tanah mengambil masa yang lama kerana beberapa peraturan tertentu di pejabat tanah terpaksa dipatuhi. adangkala kerenah pentadbiran dan birokrasi melambat dan menghalang kelulusan. Sementara itu kebanyakan tapak didiami oleh setinggan. Berdepan dengan setinggan adalah merupakan dilema yang besar dan bukan senang untuk diselesaikan. Tapak-tapak yang dipenuhi oleh setinggan perlu dibuat pemindahan terlebih dahulu sebelum boleh dimajukan. Ketiadaan rumah yang kosong melambatkan proses pemindahan setinggan dan oleh itu rumah panjang terpaksa dibina terlebih dahulu untuk menempatkan setinggan. Kadangkala menghadapi tentangan dari setinggan yang tidak bersetuju dengan cadangan pembangunan di kawasan mereka yang telah lama menetap. Keadaan ini menambah lambatkan proses binaan.

Pemborong binaan juga sering menimbulkan masalah dan tidak dapat menyiapkan kerja mengikut jadual. Keadaan ini menyulitkan ini kerana pihak berkuasa terikat dengan peraturan kontrak yang mana akan menjejaskan pembekalan segera perumahan seperti yang dijadualkan. Dalam pada itu berhubungan dengan agensi lain yang mendapatkan bekalan air, elektrik dan sebagainya kerap ini merumitkan. Peraturan-peraturan agensi ini yang kadangkala tidak memberi keutamaan menyebabkan rumah-rumah yang telah siap tidak dapat dimasuki kerana tiada bekalan air dan

.8 Pengurusan Perumahan Awam Oleh Dewan Bandaraya Kuala Lumpur

Pembekalan (pembinaan) perumahan awam oleh DBKL terbahagi kepada dua kumpulan. Iaitu rumah sewa dan rumah jual. Rumah sewa, terdiri dari rumah kos rendah yang disewakan kepada orang ramai, khususnya golongan berpendapatan rendah dan miskin, yang tidak mampu memiliki rumah sendiri di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, mengikut syarat-syarat penyewaan yang ditetapkan. Sehingga kini, rumah sewa DBKL terdiri dari jenis rumah pangsa (tingkat tinggi dan rendah), rumah kelompok dan rumah panjang. Rumah-rumah ini pula terdiri dari pelbagai rupa bentuk. Ada yang mempunyai "satu corridor", "corridor berkembar" dan ada yang mempunyai satu bilik tidur, dua bilik tidur serta tiada bilik tidur sebagaimana yang ditunjukkan di Lampiran 3 dan Lampiran 4.

Manakala rumah jual pula terdiri dari berbagai-bagai kumpulan rumah seperti kos rendah, kos sederhana rendah, kos sederhana, kos sederhana tinggi dan kos tinggi. Rumah-rumah ini dijual kepada orang ramai dengan harga tertentu dan syarat-syarat penjualan seperti yang ditentukan. Dalam pada itu, rumah awam oleh DBKL terbahagi kepada dua kumpulan. Pertama ialah rumah yang dibina dan dijual terus kepada orang ramai. Rumah ini jenis teres, kelompok dan sesebuah yang telah dijual mempunyai suratan hakmilik persendirian. Oleh itu, ianya tidak lagi ditadbir oleh DBKL selepas dijual kerana pemiliknya bertanggungjawab terus ke atas rumah yang dimiliki. Kumpulan

edua ialah rumah-rumah yang dibina oleh DBKL, dijual kepada orang ramai, tetapi rumah berkenaan masih ditadbir oleh DBKL. Rumah dalam kumpulan ini, adalah dari jenis rumah pangsa. Ianya belum mempunyai "hak milik strata". Oleh yang demikian rumah-rumah ini menjadi tanggungjawab Pemaju (DBKL) mentadbirkannya, sehinggalah "suratan hak milik strata" diperolehi oleh pemiliknya. Lampiran 5 ialah senarai rumah jual yang ditadbir oleh DBKL sehingga tahun 1993. Bagi mengurus tadbir rumah-rumah seperti yang dinyatakan, maka satu unit (bahagian) khas di kawasan Bandaraya Kuala Lumpur diadakan.

Pada peringkat awal, pentadbiran perumahan oleh DBKL diuruskan oleh satu unit pengurusan, di bawah Pejabat Penilaian Harta DBKL. Pada tahun 1977 ianya dijadikan satu unit secara tersendiri dan dipanggil "Unit Perumahan", DBKL. Apabila bilangan unit-unit rumah bertambah dari tahun ke tahun, maka tanggungjawab dan peranan juga turut bertambah. Dengan ini pada tahun 1979, "Unit Perumahan" dinaikkan taraf kepada Jabatan Pengurusan Perumahan. Berikutan dengan ini juga, pendekatan pentadbiran perumahan awam oleh DBKL turut berubah (lihat Abdullah Masod, 1986).

Mengikut Timbalan Pengarah Jabatan Pengurusan Perumahan DBKL, pendekatan pentadbiran sebelum tahun 1980 ialah setakat mengawasi penyewa di perumahan awam agar mematuhi syarat-syarat penyewaan serta memunggut bayaran bulanan yang sepatut dibayar oleh setiap penyewa. Tetapi selepas tahun 1980, halacara baru digunakan dalam mentadbir masyarakat perumahan awam. Ini

berikutan dengan perkembangan Bandaraya Kuala Lumpur semasa, di mana keperluan perumahan bukan sahaja untuk perlindungan fizikal malah lebih daripada itu. Selain dari mengawasi penyewa, konsep pembangunan masyarakat dititikberatkan serta pembekalan keperluan semaksima yang boleh.¹⁸

Oleh yang demikian, pentadbiran perumahan awam oleh DBKL kini, didapati bahawa ianya bukan sahaja bertanggungjawab setakat memberi peruntukan rumah dan menguruskan penyewa, malah Jabatan Pengurusan Perumahan DBKL, telah diamanahkan tanggungjawab yang lebih dari itu. Misalnya, penyenggaraan perumahan, penjualan dan pembangunan sosial penyewa. Menurut pegawai Jabatan Pengurusan Perumahan DBKL, "memperuntukan unit rumah kepada satu keluarga yang menghadapi masalah perumahan, belum lagi menyelesaikan masalah perumahan keluarga berkenaan".¹⁹ Ini kerana berbagai-bagai permasalahan lagi yang dihadapi oleh keluarga berkenaan, setelah tinggal di perumahan awam DBKL, yang perlu diberi perhatian oleh Jabatan Pengurusan Perumahan DBKL. Hubungan di antara penyewa dan pentadbir perumahan akan berterusan selagi tinggal di perumahan awam DBKL. Dengan ini juga pendekatan "mengambil peduli" dan membangunkan masyarakat penyewa perumahan awam DBKL mula diberi perhatian mulai 1980, walaupun menghadapi pelbagai masalah dan

¹⁸. Maklumat didapati hasil temu bual yang diadakan dengan Timbalan Pengarah Jabatan Pengurusan Perumahan DBKL, pada 21.9.92.

¹⁹. Maklumat diperolehi hasil dari temu bual dengan Penolong Pengarah IV, Jabatan Pengurusan Perumahan DBKL pada 21.9.92

abaran dalam perlaksanaannya.²⁰

Jabatan Pengurusan Perumahan, adalah salah satu jabatan ang terbesar dalam organisasi DBKL (lihat Gambarajah 3.1). ini ia mentadbirkan sejumlah 7,675 unit rumah jual (Jadual .4) dan 25,244 unit rumah sewa (data-data dan perbincangan anjut dalam Bab 4). Bagi mengendalikan pentadbiran harian, eberapa bahagian di jabatan berkenaan diadakan seperti ahagian pentadbiran, kewangan, penyelenggaraan, jualan, eruntukan penyewaan dan pembangunan sosial. Sesuai dengan endekatan membangunkan masyarakat penyewa perumahan awam, maka anisasi bahagian peruntukan dan pembangunan sosial erbesarkan dan pentadbirannya dipecahkan mengikut kawasan i dibahagikan kepada 4 zon. Ianya dikenali sebagai Zon 1, Zon Zon 3 dan Zon 4 (lihat Gambarajah 3.2). Mana-mana rumah yang ru siap pembinaan, pentadbirannya diletak disalah satu zon ig bersesuaian mengikut lokasi projek. Setiap zon, diketuai eh pengurus zon dengan beberapa orang kakitangan bawahannya ig bertanggungjawab kepada pengarah Jabatan Pengurusan umahan dan Datuk Bandar Kuala Lumpur.

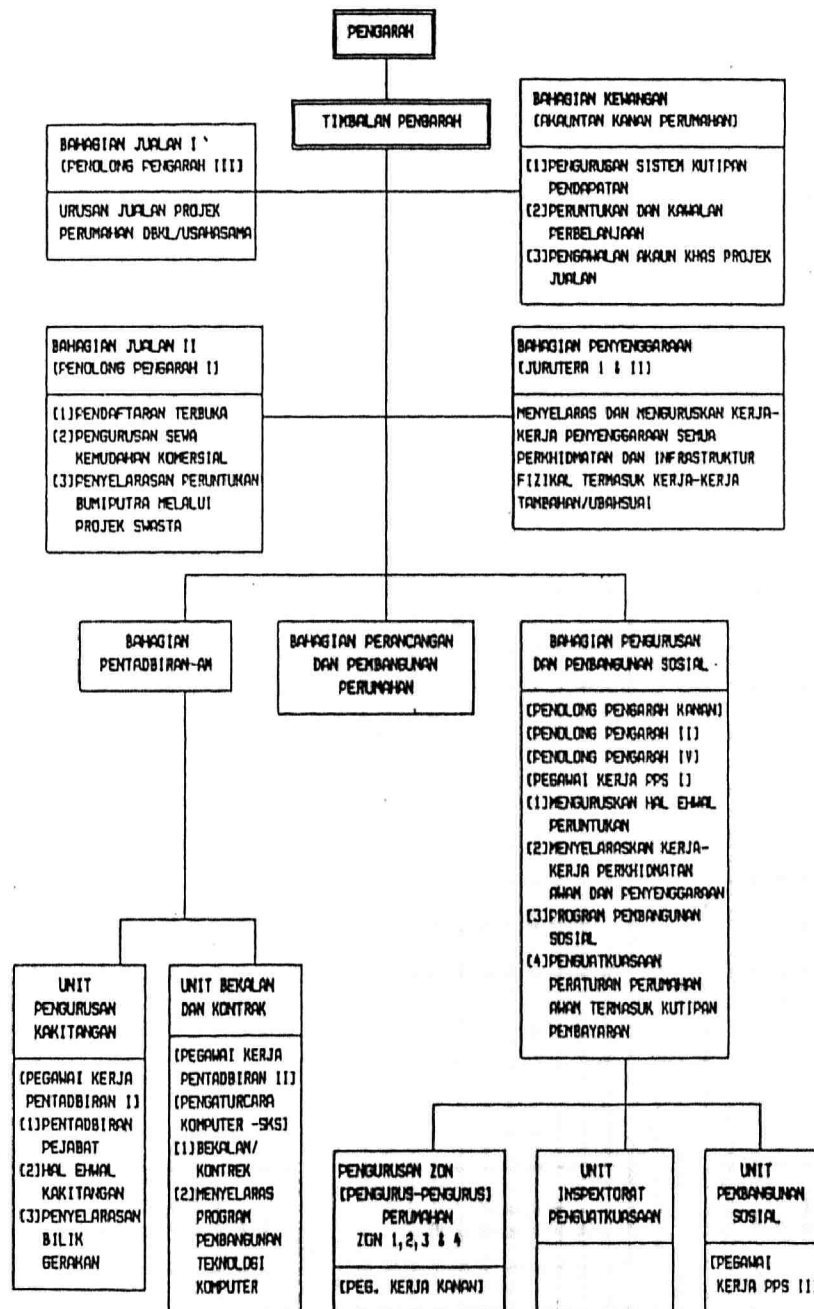
²⁰. Maklumat diperolehi dari Penolong Pengarah I, Jabatan Pengurusan Perumahan DBKL, hasil temu bual yang diadakan pada 22.9.92

Jadual 3.4 Statistik Rumah Jual Yang Di Tadbir
Oleh DBKL Mengikut Zon Pada Tahun 1993

Kategori Rumah	Zon 1	Zon 2	Zon 3	Zon 4	Jumlah
Kos rendah (RM 22,000.00 seunit)	-	-	1,000	-	1,000
Kos rendah (RM 25,000.00 seunit)	-	-	-	3,605	3,605
Kos sederhana rendah (RM 39,000.00 seunit)	450	-	2,340	280	3,070
Jumlah	450	-	3,340	3,885	7,675

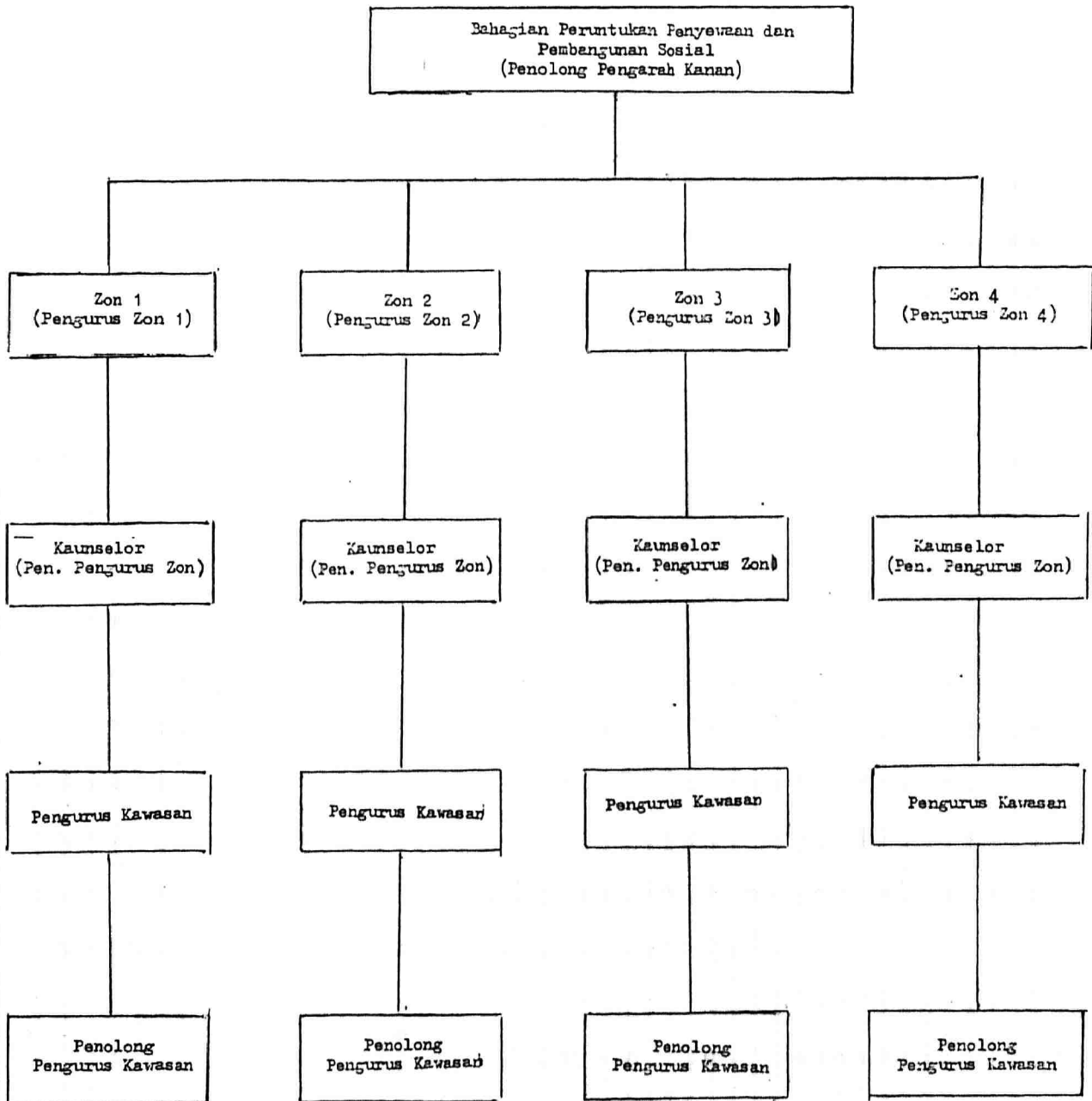
Sumber: Jabatan Pengurusan Perumahan DBKL, 1993.

Gambarajah 3.1 Carta Organisasi Jabatan Pengurusan Perumahan DBKL pada 1993



Sumber: Jabatan Pengurusan Perumahan DBKL, 1993.

Gambarajah 3.2 Carta Organisasi Sistem Zon,
Jabatan Pengurusan Perumahan
DBKL Pada 1993



Sumber: Jabatan Pengurusan Perumahan DBKL, 1993.

3.9 Permintaan Perumahan Awam DBKL Dan Kelayakan

Perumahan awam DBKL mendapat sambutan hangat di kalangan warga kota Kuala Lumpur, terutamanya golongan berpendapatan rendah. Bagi memastikan agar pengagihan peruntukan lebih adil dan menepati kumpulan sasaran, sistem pendaftaran terbuka berkomputer di perkenalkan pada tahun 1983. Di bawah sistem ini, sesiapa yang bercadang untuk menyewa atau membeli rumah DBKL, dikehendaki berdaftar terlebih dahulu. Pemilihan bakal penyewa atau pembeli dibuat berdasarkan sistem permarkahan atau "sistem mata". Mata (markah) akan diberi pada setiap maklumat yang diisi dalam borang pendaftaran. Pendaftar-pendaftar yang mempunyai "mata tertinggi" akan dipanggil untuk ditemuduga atau isoal siasat akan kesahihan maklumat yang telah diberikan. awaran akan dibuat berdasarkan kekosongan dan pembekalan perumahan semasa.

Berbagai-bagai kaedah dibuat oleh kerajaan dalam pengagihan rumah-rumah awam kepada orang ramai (lihat Sulong ohamad, 1984 dan Mohd Razali Agus, 1986b). Bagi DBKL, secara umumnya syarat-syarat asas kelayakan untuk menyewa rumah DBKL unit keluarga) ditetapkan seperti berikut:²¹

- (i) Warganegara Malaysia yang mempunyai kad pengenalan biru.
- (ii) Telah berkeluarga (berumahtangga).

²¹. Maklumat didapati daripada Jabatan Pengurusan Perumahan, DBKL, 1993.

- (iii) Tidak mempunyai rumah atau tanah untuk perumahan dalam lingkungan 25 kilometer dari pusat bandar.
- (iv) Jumlah pendapatan suami dan isteri tidak melebihi RM1,000.00 sebulan.

Manakala bagi permohonan membeli, syarat-syarat asas kelayakan tertakluk kepada harga penjualan rumah berkenaan dan keadaan pasaran perumahan semasa. Misalnya, rumah kos rendah yang harganya RM25,000 ke bawah, syarat-syarat asas sama seperti syarat asas kelayakan penyewaan. Manakala bagi rumah sederhana dan tinggi, syarat kelayakan membeli bergantung pada keadaan pasaran dan sambutan semasa. Sekiranya sambutan terhadap sesuatu projek itu kurang, taraf perkahwinan, pendapatan dan pemilikan harta dilonggarkan bagi memastikan semua rumah dapat dijual dalam jangka masa yang ditetapkan.²²

3.9.1 Permintaan Rumah Jual

Kira-kira 80 peratus pendaftar yang mendaftar untuk membeli rumah dengan DBKL, memohon untuk membeli rumah berharga 30,000.00 ke bawah. Sedangkan penawaran rumah untuk harga demikian amat kurang bermula pada Tahun 1986 lagi. Keadaan ini menyebabkan ramai pendaftar (pemohon) tidak mendapat apa-apa tawaran dari DBKL, walaupun telah mendaftar semenjak awal

²². Maklumat didapati daripada Penolong Pengarah IV, Jabatan Pengurusan Perumahan DBKL dalam temu bual yang diadakan pada 29.9.92.

lagi (1983). Dalam aspek lain, DBKL sendiri menghadapi masalah untuk menjual rumah kepada etnik Melayu berpendapatan rendah. Selain dari tidak mampu membeli walaupun rumah kos rendah, orang-orang Melayu di Kuala Lumpur (golongan berpendapatan rendah) kebanyakannya masih tidak faham proses dan peraturan membeli rumah. Lebih-lebih lagi kiranya pembelian melibatkan rumah pangsa. Faktor-faktor sosio-budaya orang Melayu menjadi halangan dalam penjualan rumah oleh DBKL selain dari faktor ekonomi. Misalnya orang-orang Melayu masih berminat untuk membeli rumah murah yang mempunyai tanah, memilih kawasan-kawasan (lokasi rumah) yang majoritinya terdiri dari orang-orang Melayu dan sebagainya.

Keadaan ini dibuktikan dalam penjualan rumah oleh DBKL ke atas projek perumahan di Wangsa Maju Setapak (1985) dan penjualan rumah pangsa "Pangsapuri Bandaraya" di Cheras,ombok, Sentul dan Setapak (1985). Hampir kesemua pendaftar Melayu (pemohon) yang berdaftar dengan DBKL ditawarkan membeli projek ini. Tetapi sambutan dari orang-orang Melayu amat tidak menggalakkan. Kira-kira 20 peratus sahaja pendaftar yang ditawarkan menerima tawaran. Itu pun bukanlah golongan yang benar-benar menghadapi masalah dalam perumahan. Walaupun masalah ini masih berterusan tetapi akhir-akhir ini telah nampak tanda-tanda kesedaran di kalangan orang Melayu, dan mula faham hubungan perumahan dan urbanisasi Kuala Lumpur.²³ Ekoran dari permasalahan ini, rumah sewa DBKL menjadi tumpuan golongan

²³. Maklumat daripada Penolong Pengarah 1, Jabatan Pengurusan Perumahan DBKL dalam temu bual yang diadakan pada 29.9.92.

berpendapatan rendah di Kuala Lumpur.

Mengikut rekod komputer, Bahagian Pendaftaran Perumahan, Jabatan Pengurusan Perumahan DBKL, semenjak "sistem pendaftaran terbuka" diperkenalkan pada tahun 1983 sehingga tahun 1993, sejumlah 79,458 pemohon telah berdaftar untuk membeli rumah dengan DBKL. Dari jumlah ini, 45 peratus terdiri daripada etnik Melayu, 38.8 peratus Cina, 15.5 peratus India dan 0.7 peratus lain-lain bangsa. Statistik permohonan membeli rumah seperti mana dalam Jadual 3.5. Ramai juga yang berminat untuk membeli rumah pangsa yang dibina oleh DBKL, kerana mereka ingin mendapat perkhidmatan dari DBKL setelah mendudukinya. Biasanya DBKL mengenakan kos penyenggaraan yang rendah (RM 20.00 hingga RM 40.00 sebulan)²⁴ pada rumah jual yang ditadbirnya dan berbagai-bagai kemudahan sosial dibekalkan sebagaimana pentadbiran rumah sewa.

²⁴. Kos penyelenggaraan yang rendah dikenakan kepada pembeli-pembeli rumah pangsa DBKL kerana mendapat subsidi daripada DBKL.

Jadual 3.5 Statistik Dan Peratus Permohonan Membeli
Rumah Awam DBKL Pada Tahun 1993

Tahun	Bangsa				Jumlah
	Melayu	Cina	India	Lain-lain	
1983	14796 (37.8)	17627 (4.5)	6392 (16.3)	343 (0.9)	39158 (49.3)
1984	4391 (61)	1853 (25.7)	906 (12.6)	49 (0.7)	7199 (9.1)
1985	3663 (46.6)	3024 (38.5)	1112 (14.1)	65 (0.8)	7864 (9.8)
1986	896 (50.3)	657 (36.9)	218 (12.2)	10 (0.6)	1781 (2.2)
1987	515 (67.1)	174 (22.7)	73 (9.5)	6 (0.8)	768 (0.9)
1988	975 (44)	729 (33)	496 (24.4)	14 (0.6)	2214 (2.7)
1989	1015 (45.1)	652 (29)	567 (25.2)	17 (0.8)	2251 (2.8)
1990	1124 (48.9)	791 (34.4)	382 (16.6)	2 (0.1)	2299 (2.9)
1991	1817 (44.9)	1371 (33.9)	846 (20.9)	13 (0.3)	4047 (5.1)
1992	3008 (51.3)	1922 (32.8)	915 (15.6)	19 (0.3)	5864 (7.4)
1993	3582 (59.6)	2014 (33.5)	402 (6.7)	15 (0.2)	6013 (7.6)
Jumlah	35782 (45)	30814 (38.8)	12309 (15.5)	553 (0.7)	79458 (100)

Sumber: Jabatan Pengurusan Perumahan DBKL, 1993.

Nota : () = peratus

3.9.2 Permintaan Rumah Sewa

Masyarakat umumnya mengakui dan mengambil perhatian terhadap sewa perumahan awam DBKL yang dianggap tersangat rendah berbanding dengan harga sewa pasaran. Hakikat ini mendorong ramai pemohon-pemohon baru, baik dari mereka yang tinggal di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur mahupun dari kawasan luar yang berhampiran. Pemohon-pemohon ini bukan sahaja datangnya dari mereka yang berpendapatan rendah tetapi juga yang berpendapatan sederhana. Walaupun mereka tidak mendapat peluang dalam jangka masa yang singkat, mereka masih menaruh harapan untuk mendapatkan rumah sewa DBKL yang murah dan boleh libeli pula selepas menyewa sepuluh tahun.²⁵

Mengikut rekod Jabatan Pengurusan Perumahan DBKL, pemohon yang berdaftar untuk menyewa sehingga tahun 1993 berjumlah 50,225 pemohon dengan 47.3 peratus dari etnik Melayu, 33.5 peratus Cina, 18.5 peratus India dan 0.7 peratus lain-lain bangsa. Statistik permohonan menyewa rumah adalah seperti mana yang ditunjukkan dalam Jadual 3.6 (perbincangan lanjut mengenai penyewaan di dalam Bab 4).

²⁵. Maklumat daripada Penolong Pengarah I, Jabatan Pengurusan Perumahan, DBKL, dalam temubual yang diadakan pada 29.9.92.

Jadual 3.6

Statistik Dan Peratus Permohonan
Menyewa Rumah Awam DBKL Pada Tahun 1993

Tahun	Bangsa				Jumlah
	Melayu	Cina	India	Lain-lain	
1983	9296 (38.4)	10064 (41.6)	4622 (19.1)	212 (0.9)	24194 (48.2)
1984	3268 (64.3)	979 (19.3)	796 (15.7)	42 (0.9)	5085 (10.1)
1985	3367 (59.7)	1310 (32.2)	920 (16.3)	43 (0.8)	5640 (11.2)
1986	892 (64.4)	277 (20)	203 (14.6)	14 (1)	1386 (2.8)
1987	21 (84)	0 (0)	4 (6)	0 (0)	25 (0.04)
1988	281 (51.4)	146 (26.7)	108 (19.8)	11 (2)	546 (1.1)
1989	1341 (50.1)	774 (29)	552 (20.6)	7 (0.3)	2674 (5.3)
1990	1268 (53.8)	691 (29.3)	391 (16.6)	9 (0.4)	2359 (4.7)
1991	1279 (53.1)	718 (29.8)	406 (16.9)	6 (0.2)	2409 (4.8)
1992	1349 (44.8)	967 (32.1)	687 (22.8)	8 (0.3)	3011 (10)
1993	1372 (14.4)	899 (31)	621 (21.4)	4 (0.1)	2896 (5.8)
Jumlah	23734 (47.3)	16825 (33.5)	9310 (18.5)	356 (0.7)	50225 (100)

Sumber: Jabatan Pengurusan Perumahan DBKL, 1993.

Nota : () = peratus

3.9.3 Rumusan

DBKL terlibat dengan pembangunan perumahan awam semenjak tahun 1956 lagi. Pertambahan penduduk yang mendadak pada tahun-tahun 1970-an dan 1980-an, ekoran dari penghijrahan beramai-ramai orang-orang Melayu ke Kuala Lumpur (lihat Mohd Razali Agus, 1991) menyebabkan DBKL terpaksa melibatkan secara aktif dalam pembangunan perumahan awam. Walaupun begitu, perumahan awam yang dibekalkan, tidak dapat menampung keperluan yang meningkat dari masa ke semasa, di kalangan yang berpendapatan rendah dan miskin. Pertumbuhan rumah-rumah setinggan dan kawasan-kawasan setinggan yang baru, telah menunjukkan bahawa DBKL tidak berupaya menyelesaikan sendiri masalah perumahan golongan berpendapatan rendah dan miskin (lihat Pelan Struktur Kuala Lumpur, 1984). Oleh itu, sektor swasta telah diberi tanggungjawab bersama dalam menyelesaikan masalah perumahan golongan ini.

Sebenarnya masalah perumahan golongan berpendapatan rendah dan miskin amat rumit untuk diselesaikan. Mereka tidak mampu untuk membeli rumah, walaupun disediakan rumah kos rendah untuk mereka (lihat Hj. Mokhtar Long Idris, 1993). Oleh yang demikian, golongan ini memilih perumahan setinggan dan sesak, sesuai dengan taraf sosio-ekonomi mereka (lihat Mohd Razali Agus, 1981; 1994 dan Azizah Kassim, 1985a). Menyedari hakikat bahawa setinggan mendatangkan pelbagai masalah sosio-ekonomi dan sosio-politik, lebih-lebih lagi kepada pentadbir bandar, maka perumahan yang sesuai hendaklah dibekalkan kepada mereka.

Dengan ini, DBKL melaksanakan program perumahan awam untuk menempatkan setinggan dan golongan miskin bandar. Bagi yang agak mampu, rumah kos rendah jual dibekalkan. Manakala yang tidak mampu membeli pula rumah sewa disediakan. Penyediaan rumah-rumah ini juga selaras dengan Dasar Ekonomi Baru, iaitu penyusunan semula masyarakat dan pembasmian kemiskinan. Di Kuala Lumpur, DBKL adalah agensi yang awal memperkenalkan konsep kehidupan moden di kalangan golongan yang berpendapatan rendah dan miskin, melalui pembinaan rumah-rumah pangsa.

Di peringkat awal (tahun-tahun 1960-an dan 1970-an), rumah sewa DBKL tidak mendapat sambutan, walaupun kadar sewanya agak rendah. Kini, rumah sewa DBKL menjadi rebutan ramai dan ianya tidak dapat menampung permintaan yang sentiasa meningkat. Minat yang ramai untuk menyewa rumah DBKL kerana kadar sewanya rendah (subsidi) dan dapat menikmati berbagai-bagai kemudahan kawasan perumahan berkenaan. Dalam pada itu, dasar yang membolehkan penyewa membeli unit berkenaan setelah menyewa selama 10 tahun, menyebabkan ramai yang ingin mengambil peluang ini. Mereka yang berminat, bukan sahaja daripada golongan yang berpendapatan rendah dan golongan miskin, tetapi juga golongan yang berpendapatan sederhana dan mampu membeli rumah. Hubungan dengan ini, ramai warga kota beranggapan bahawa masalah perumahan mereka akan selesai, sekiranya mereka dapat menyewa rumah dengan DBKL.

Dilihat pada perkembangan pembangunan perumahan awam sewa oleh DBKL, mulai tahun 1956 hingga tahun 1993, ianya belum

boleh dibanggakan. Sejumlah 25,244 unit stok rumah sewa yang ada, didapati ianya tidak seimbang dengan permintaan, di mana sebanyak 50,225 pemohon yang masih menunggu untuk menyewa rumah DBKL, semenjak tahun 1983. Didapati juga bahawa DBKL masih mengharapkan peruntukan kewangan daripada kerajaan untuk membangunkan perumahan awam. Ini jelas mulai tahun 1985 hingga tahun 1993 tidak ada rumah-rumah sewa baru dibina, kerana dalam tempoh ini negara menghadapi kemelesetan ekonomi. Sebenarnya DBKL boleh melaksanakannya tanpa bantuan kewangan daripada kerajaan, kerana DBKL mempunyai sumber-sumber kewangan sendiri.

Menyedari bahawa stok rumah sewa yang ada tidak dapat menampung permintaan yang sentiasa meningkat, telah mendesak DBKL mempergiatkan semula pembinaan rumah awam sewa mulai tahun 1994. Dengan peruntukan kewangan yang diperolehi daripada kerajaan, kini DBKL sedang mengenalpasti beberapa kawasan baru di Bandar Tun Razak, Gombak, Keramat dan Sungai Besi untuk dibangunkan rumah sewa. Sasaran pembangunan ialah 5,000 unit rumah sewa dalam tempoh lima tahun mulai tahun 1994 (Laporan Cadangan Pembangunan Perumahan Awam Dewan Bandaraya Kuala Lumpur, 1994).

Serentak dengan pembagunan fizikal perumahan awam sewa, DBKL juga didapati memberi penekanan yang lebih kepada "pembangunan komuniti" penyewa-penyewa, agar masyarakat perumahan awam dapat menyesuaikan diri dengan corak kehidupan moden di rumah pangsa dengan lebih selesa. Ringkasnya, walaupun program perumahan awam sewa memerlukan peruntukan kewangan yang

banyak dan tidak memberi pulangan ekonomi yang menguntungkan, namun ianya akan diteruskan oleh DBKL (Pelan Struktur Kuala Lumpur, 1984). Di samping menjadi tanggungjawab sosial kerajaan membekalkan keperluan perumahan awam kepada golongan berpendapatan rendah dan golongan miskin, ianya juga satu strategi untuk meningkatkan taraf hidup dan sosio-ekonomi golongan ini. Harapan DBKL, apabila sosio-ekonomi penyewa-penyewa meningkat, mereka akan keluar dari rumah sewa DBKL dan membeli rumah sendiri.