

BAB

IV

PENYEWAAN SEBAGAI STRATEGI PERUMAHAN AWAM DEWAN BANDARAYA KUALA LUMPUR

4.1 Penyewaan Di Malaysia

Di Malaysia konsep penyewaan adalah di bawah kawalan perundangan iaitu Akta Kawalan Sewa, 1966 (No. 56/1966). Mengenai penyewaan rumah, akta ini mentakrifkan penyewa sebagai "penyewa premis yang berkenaan dengannya penyewaan wujud. Penyewa akan membayar apa-apa jumlah yang dibayar sebagai sewa untuk penyewaan kerana menggunakan perabot apabila premis itu disewakan lengkap dengan perabot atau apabila premis itu disewakan dan perabot di dalamnya disewakan oleh tuan tanah kepada penyewa". Akta ini memastikan penyewaan yang berpatutan dengan menetapkan supaya suatu perjanjian secara bertulis di antara tuan tanah dan penyewa premis itu atau jika tiada perjanjian, melalui suatu keputusan pegawai sewa bagi kawasan di mana premis itu terletak dengan syarat bahawa keputusan itu diterima oleh kedua-dua pihak.

Mengikut bancian penduduk 1980, penyewa merupakan 44 peratus (375,320 orang) dari jumlah penduduk bandar di Malaysia (Laporan Banci Penduduk dan Perumahan, Jabatan Percetakan Negara 1980:143). Data ini menunjukkan bahawa penyewa merangkumi peratusan yang besar di kalangan penduduk bandar dan ianya sentiasa meningkat dari tahun ke tahun akibat pesatnya

pertumbuhan penduduk bandar melalui penghijrahan di samping pertumbuhan semula jadi (lihat Siti Marhani Ibrahim, 1993). Di kalangan penghijrah, khususnya yang baru tiba di bandar, mereka tidak mampu memiliki rumah sendiri dan ramai yang lebih suka mendirikan rumah setinggan atau menjadi penyewa di kawasan-kawasan setinggan (Mohd Razali Agus, 1992:91). Di Kuala Lumpur, hampir 40 peratus daripada tempat tinggal adalah didiami oleh bukan pemiliknya dan kebanyakannya terdiri dari penyewa (Pelan Struktur Kuala Lumpur, 1984:15).

Kajian-kajian yang dibuat terhadap golongan penyewa seperti Azman Mohamad (1985) di Johor Bahru, Daliah Khalid (1985) di Ipoh menunjukkan para penghijrah bandar lebih suka memilih pinggir bandar daripada pusat bandar kerana kadar sewaan di pinggir bandar lebih rendah. Tambahan pula, kawasan pinggir bandar ini adalah sebuah kawasan yang banyak memaparkan ciri-ciri ke kampungan. Kehidupan di pusat bandar selain dari sewanya mahal, juga tidak begitu sesuai dengan para penghijrah yang kebanyakannya datang dari kawasan luar bandar. Kajian yang dibuat juga mendapati penyewaan berlaku tanpa "perjanjian penyewaan" sebagaimana yang ditetapkan dalam Akta Kawalan Sewa 1966. Sesuatu yang nyata dalam fenomena penyewaan di Malaysia, ialah ianya bersifat sementara. Iaitu isi rumah menyewa, sementara menunggu keadaan sosio-ekonomi meningkat untuk memiliki rumah sendiri. Bagi orang Melayu mereka memilih lokasi untuk menyewa di kampung-kampung Melayu tradisional dan perumahan setinggan. Manakala orang Cina pula lebih suka membuat tumpuan di kampung-kampung baru. Kebanyakan kawasan ini

masih lagi terbiar dari segi pembangunan fizikal dan ekonomi. Dari segi politik, kawasan ini masih menjadi slogan politik kaum-kaum berkenaan (Mohd Razali Agus, 1992:93). Dilihat pada pola-pola penyewaan rumah di Malaysia, ianya berlainan dengan pola-pola penyewaan yang berlaku di negara Barat. Di Barat sebagaimana model yang digunakan oleh Turner (1968) dan Edwards (1981), penyewa memilih lokasi penyewaan di pusat bandar, sedangkan di Malaysia, penyewa memberi tumpuan di pinggir-pinggir bandar.

Dari kajian-kajian tentang penyewaan rumah di Malaysia seperti yang dibincangkan, menunjukkan bahawa rata-rata fenomena penyewaan rumah di Malaysia boleh dianggap tidak secara sah, berdasarkan peruntukan undang-undang Akta kawalan Sewa 1966 (No. 56/1966). Kebanyakan penyewa dan tuan rumah mengambil jalan mudah melalui perbincangan dan persetujuan secara lisan. Oleh itu, didapati banyak sungutan di kalangan penyewa, di mana kebajikan mereka tidak dipedulikan oleh tuan rumah seperti menaikkan kadar sewa, tidak bertanggungjawab terhadap rumah yang diberi sewa dan sebagainya. Situasi ini berlaku kerana kebanyakan penyewa menyewa dari individu-individu oleh kerana bekalan rumah sewa oleh agensi-agensi tertentu di seluruh negara tersangat kurang, bagi mengendalikan penyewaan rumah secara sistematik dan sah dari segi perundangan. Walau bagaimanapun di Kuala Lumpur, bekalan rumah sewa boleh didapati dari DBKL tetapi penawarannya agak terhad (perbincangan lanjut mengenai rumah sewa DBKL di bawah tajuk khas mengenainya).

Diketahui umum bahawa prestasi pembangunan perumahan kos rendah, lebih-lebih lagi rumah sewa di Malaysia amat mengecewakan (lihat Kamarudin Mahmood, 1989 dan Jomo, 1991). Prestasinya tidak sebagaimana yang dirancangkan. Di antara alasan yang selalu diperkatakan ialah terdapat beberapa halangan baik dari segi birokrasi ataupun pemaju perumahan dan kemelesetan ekonomi yang dialami oleh negara pada pertengahan tahun 1980 juga menyebabkan terbantutnya program perumahan kos rendah. Sedangkan keperluan di kalangan golongan berpendapatan rendah sentiasa meningkat dari tahun ke tahun. Sementara itu, masalah kemiskinan tidak dapat di atasi sepenuhnya, walaupun berbagai-bagai program dan pendekatan pembangunan negara dilancarkan. Hakikat ini dapat dilihat dalam aspek pemilikan rumah. Rata-rata golongan berpendapatan rendah didapati tidak mampu membeli rumah, walaupun rumah kos rendah. Oleh itu, golongan ini terpaksa menyewa, walaupun dalam keadaan rumah yang tidak selesa dan tidak ada kemudahan-kemudahan asas (lihat Azman Mohamad, 1985; Daliah Khalid, 1985 dan Mohd Razali Agus, 1992). Di Kuala Lumpur, adalah dianggarkan bahawa pada sesuatu masa sekurang-kurangnya 10 peratus isi rumah tidak berupaya untuk membeli rumah. Oleh yang demikian, DBKL akan terus berusaha menyediakan rumah untuk disewa bersubsidi (Pelan Struktur Kuala Lumpur 1984:57).

Bagi mengatasi masalah tidak mampu membeli rumah di kalangan golongan miskin, maka Kerajaan Malaysia mengadakan strategi baru dalam program dan pembangunan perumahan awam kos rendah di seluruh negara. Iaitu projek perumahan kos rendah

sewa bagi rakyat termiskin. Timbalan Perdana Menteri Malaysia, merangkap Menteri Kewangan telah mengumumkan peruntukan program perumahan berjumlah RM1.404 bilion semasa membentangkan Belanjawan tahun 1994 di Dewan Rakyat pada 29 Oktober 1993. Daripada jumlah RM1.404 bilion itu, satu Tabung Perumahan untuk golongan rakyat termiskin dengan peruntukan sebanyak 600 juta yang berupa geran diwujudkan. Dengan tabung ini, kerajaan akan membina rumah-rumah untuk disewakan kepada golongan rakyat termiskin yang terdiri daripada penduduk-penduduk setinggan atau seumpamanya di kawasan-kawasan bandar yang mendesak, iaitu di Lembah Kelang (Selangor dan Wilayah Persekutuan), Johor, Perak dan Pulau Pinang. Tanah untuk perumahan ini akan disediakan oleh kerajaan negeri secara percuma atau dengan harga nominal. Tabung ini dibiayai oleh Kerajaan Persekutuan, Bank Negara Malaysia dan pihak swasta dengan kadar sumbangan masing-masing RM150 juta dan RM300 juta.¹

Menyedari tentang masalah perumahan yang kian meruncing, ditambah pula dengan kaedah dan pendekatan yang digunakan dalam menangani keperluan perumahan yang kurang menampakkan kesan, maka satu langkah baru perlu diambil dengan segera. Pertambahan penduduk setinggan kini merupakan fenomena biasa yang timbul di bandar-bandar besar, akibat daripada kelewatan pihak-pihak tertentu bertindak dan tidak berupaya mengatasinya.

¹. Maklumat daripada Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan, 1994.

Oleh yang demikian, melalui tabung perumahan ini, kerajaan berharap kesukaran mendapatkan rumah yang dihadapi oleh golongan berpendapatan rendah dan golongan miskin dapat dikurangkan dan seterusnya dihapuskan pada masa akan datang. Walaupun projek perumahan yang bakal dilaksanakan di bawah tabung ini tidak dapat menyelesaikan masalah setinggian sekaligus, tetapi tempoh sewaan selama 5 tahun yang ditawarkan sekurang-kurangnya memberi peluang kepada penyewa-penyewa berusaha memiliki rumah sendiri dan dalam masa yang sama memberi ruang kepada kerajaan mencari mekanisme yang berkesan dalam menangani masalah yang tidak pernah selesai ini.

Program perumahan untuk rakyat termiskin mendapat liputan meluas sejak pengumuman rancangan perumahan rumah kos rendah secara besar-besaran oleh kerajaan. Program ini menunjukkan bahawa kerajaan akan berusaha bersungguh-sungguh untuk mengatasi masalah perumahan kos rendah yang telah lama mengecewakan golongan berpendapatan rendah dan miskin sejak tahun 70-an lagi. Sementara itu, projek khas pembinaan 320,000 unit rumah kos rendah dalam tempoh tiga tahun dengan nilai RM 6 bilion yang dilancarkan pada tahun 1986 oleh kerajaan telah ternyata gagal (lihat Kamarudin Mahmood, 1989). Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan berhasrat untuk membina 348,800 unit rumah kos rendah menjelang akhir tahun 1995 dengan menggunakan peruntukan khas perumahan rumah kos rendah yang disediakan berjumlah RM1.404 bilion. Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan telah diarah oleh kerajaan supaya menyediakan satu laporan bulanan tentang kemajuan pelaksanaan projek

perumahan kos rendah, agar projek berkenaan dapat dilaksanakan mengikut jadual. Sementara itu, kerajaan-kerajaan negeri juga diminta mengemukakan laporan yang sama kepada Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, bagi mengetahui perkembangan dan kemajuan pelaksanaan projek perumahan kos rendah yang dijalankan di peringkat negeri. Peruntukan khas RM1.404 bilion untuk pembinaan rumah kos rendah adalah untuk disewakan kepada golongan "termiskin" yang berpendapatan kurang dari RM 500.00 sebulan dengan kadar sewa di antara RM 100.00 hingga RM 200.00 sebulan.²

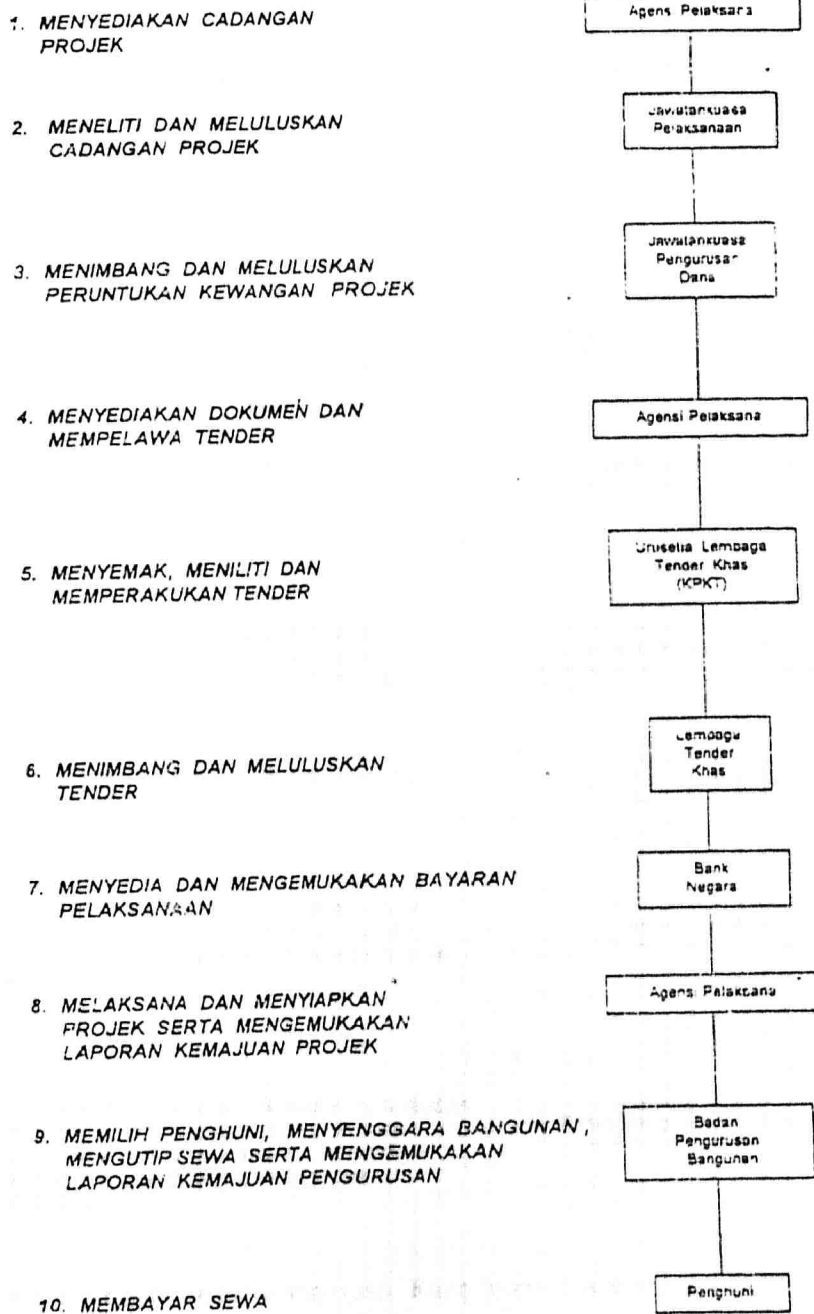
Dari segi struktur pengurusan yang akan mengendalikan program perumahan ini terdiri daripada dua buah jawatankuasa, iaitu Jawatankuasa Pengurusan Dana dan Jawatankuasa Pelaksanaan, yang ditubuhkan di peringkat Kerajaan Pusat dan dua buah Badan Pengurusan Bangunan di peringkat negeri mengikut keadaan dan keperluan. Jawatankuasa-jawatankuasa dan badan pengurusan berkenaan mempunyai bidang tugas masing-masing dan saling bantu membantu antara satu sama lain (lihat Gambarajah 1 dan Gambarajah 4.2).

Sungguhpun tidak dapat dinafikan bahawa rakyat Malaysia umumnya golongan berpendapatan rendah merasa gembira dengan pengumuman kerajaan memperuntukan sebanyak RM1.404 bilion untuk pembinaan rumah kos rendah di seluruh negara, namun terdapat kekecewaan di kalangan rakyat masih sangsi sama ada projek tersebut

². Maklumat dari Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, 1994.

dapat dilaksanakan atau tidak. Dalam hubungan ini, kerajaan-kerajaan negeri dan DBKL sesungguhnya mempunyai peranan penting untuk menjamin kejayaan projek-projek perumahan kos rendah untuk rakyat termiskin ini.

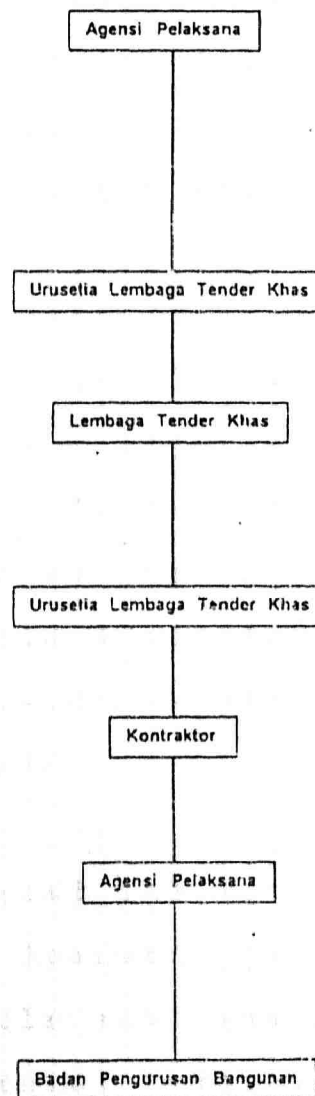
Gambarajah 4.1. Proses Pelaksanaan Program Perumahan Untuk Golongan Rakyat Termiskin



Sumber : Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan, 1994.

Gambarajah 4.2 Carta Aliran Urusan Tender Bagi Projek-Projek Perumahan Untuk Golongan Rakyat Termiskin

1. **MENYEDIAKAN DOKUMEN TENDER, MENGATUR TAKLIMAT DI TAPAK, MENUTUP DAN MEMBUAT PENILAIAN TENDER**
2. **MENYEMAK DAN MENYEDIAKAN KERTAS PERAKUAN TENDER DAN MENGATUR MESYUARAT LEMBAGA TENDER KHAS**
3. **MEMBUAT PEMILIHAN KONTRAKTOR**
4. **MENYAMPAIKAN SURAT SETUJUTERIMA KEPADA KONTRAKTOR YANG BERJAYA DAN MENYEDIAKAN DOKUMEN KONTRAK**
5. **MENJALANKAN KERJA-KERJA PEMBINAAN SEHINGGA SIAP**
6. **MENGAWAS DAN MENYELIA KERJA-KERJA PEMBINAAN, MENDAPATKAN SIJIL LAYAK MENDUDUKI DAN MENYERAHKAN BANGUNAN RUMAH SIAP**
7. **MENYERAHKAN KEPADA BADAN PENGURUSAN BANGUNAN UNTUK URUSAN PEMILIHAN DAN PENEMPATAN PENGHUNI, MENGUTIP SEWA BULANAN DAN MENYENGGARA BANGUNAN**



Sumber: Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan, 1994.

4.2 Penyewaan Rumah Oleh Dewan Bandaraya Kuala Lumpur

Kesedaran kerajaan Malaysia tentang tanggungjawab sosialnya membekalkan rumah untuk rakyat miskin bermula pada tahun 1950 lagi dengan tertubuhnya "Housing Trust" (Lembaga Perumahan) yang dibentuk sebagai badan berkanun. Badan ini mendapat peruntukan kewangan daripada pihak kerajaan. Pada tahun 1952 kerajaan Malaysia mula mendirikan rumah kos rendah untuk rakyat miskin di bawah peruntukan badan ini. Manakala di Kuala Lumpur "Housing Trust" memainkan peranan penting dalam menyediakan peruntukan bagi pembinaan rumah untuk golongan yang tidak berupaya menyediakan tempat tinggal sendiri sehingga tahun 1970. Peruntukan di bawah badan ini boleh digunakan bagi mendirikan rumah untuk disewakan atau dijual dengan harga yang rendah kepada golongan miskin dan jika perlu, boleh digunakan untuk membeli tanah tapak rumah di kawasan yang bersesuaian. Selepas tahun 1970 badan ini menjadi lemah dengan tertubuhnya berbagai agensi lain yang memikul tanggungjawab menyediakan perumahan awam (lihat Azizah Kassim, 1989).

Penglibatan DBKL dalam pembinaan rumah sewa bermula pada tahun 1956, apabila berlaku satu kebakaran dan untuk menempatkan mangsa-mangsa kebakaran inilah rumah sewa di bina dan bermula dari sinilah ianya berkembang sehingga kini, sebagaimana yang telah dibincangkan dalam Bab 3. Kebanyakan rumah sewa yang dibina oleh DBKL adalah dari jenis rumah mangsa. DBKL boleh dianggap sebagai agensi pertama yang mempelopori konsep penyewaan dan memperkenalkan konsep

kehidupan moden di kalangan golongan miskin, melalui pembekalan rumah pangsa sewa. Kira-kira satu perempat dari jumlah penduduk Kuala Lumpur terdiri dari golongan miskin dan setinggan (Pelan Struktur Kuala Lumpur 1984:129). Pada peringkat awal DBKL memperkenalkan konsep rumah pangsa sewa ini, tidak ramai yang meminatinya terutamanya orang Melayu. Mereka masih belum boleh menerima konsep hidup moden di rumah pangsa. Oleh yang demikian, mereka lebih suka menyewa di kawasan-kawasan sesak dan setinggan yang rumahnya mempunyai tanah dan dapat pula bercucuk tanam di sekelilingnya. Berikutan dengan pembinaan rumah-rumah pangsa seterusnya oleh agensi-agensi kerajaan yang lain seperti PKNS, UDA dan pihak swasta, menjadikan rumah pangsa semakin popular dan mula digemari ramai. Halangan sosio-budaya di kalangan orang Melayu mula berkurangan dan permintaan untuk mendapatkan rumah pangsa sewa DBKL mula meningkat. Rata-rata mereka memilih untuk tinggal di rumah sewa dari memiliki rumah sendiri kerana sikap "balik kampung" di hari tua masih menebal di sanubari mereka. Sekitar tahun 70-an, permintaan terhadap rumah-rumah sewa DBKL mendadak, ekoran pelancaran Dasar Ekonomi Baru, di mana dasar ini juga merupakan dasar memperbandarkan orang-orang Melayu, selepas peristiwa berdarah 13 Mei 1969. Penghijrahan beramai-ramai orang Melayu ke Kuala Lumpur menjadikan Kuala Lumpur semakin sesak dan pertambahan penduduk berlaku dengan mendadak (lihat Mohd Razali Agus, 1991). Kebanyakan yang berhijrah ke Kuala Lumpur ialah mereka yang serba kekurangan. Mereka cuba melarikan diri dari kesempitan hidup di kampung. Mereka yang bergantung hidup pada pertanian dan nelayan tidak dapat lagi bertahan dengan pekerjaan itu,

kerana sektor berkenaan memberi pulangan ekonomi yang rendah. Sementara itu, mereka yang berhijrah ke Kuala Lumpur, kerana menyahut seruan kerajaan dari polisi memperbandarkan orang Melayu, terpaksa berdepan dengan pelbagai masalah di Kuala Lumpur. Masalah utama ialah perumahan dan pilihan untuk mereka ialah pembinaan rumah setinggan sebagai penyelesaian yang baik, sesuai dengan keadaan ekonomi mereka yang rendah.

Kehadiran setinggan di Kuala Lumpur menimbulkan masalah sosio-ekonomi dan sosio-politik kepada kerajaan dan DBKL khususnya. Setinggan juga dikatakan penghalang projek-projek pembangunan. Untuk mengusir mereka dari tapak yang diduduki, bukanlah perkara mudah. Oleh kerana rata-rata setinggan terdiri dari golongan miskin, dan dianggap tidak mampu untuk membeli rumah, maka strategi membekalkan rumah sewa kepada mereka di laksanakan oleh DBKL. Pendekatan ini diusahakan secara besar-besaran terutamanya sekitar 70-an, dengan kadar sewa bersubsidi di kenakan. Oleh kerana stok rumah pangsa sewa yang ada tidak mencukupi, sedangkan pemindahan setinggan perlu disegerakan, maka konsep rumah panjang pula diperkenalkan (lihat Mohd Razali Agus, 1993c). Selain dari itu, orang awam yang berpendapatan rendah dan miskin juga diberi pertimbangan oleh DBKL, untuk menyewa perumahan awamnya, bagi mengatasi masalah perumahan golongan berkenaan. Selain dari rumah pangsa dan rumah panjang, DBKL juga memperkenalkan rumah berkelompok yang disewakan bagi memenuhi citarasa penyewa yang berbagai.

Dari perbincangan ini, jelaslah bahawa penyewaan adalah salah satu strategi DBKL, bagi membekalkan keperluan perumahan kepada golongan miskin di Kuala Lumpur. Konsep penyewaan telah dimulakan semenjak tahun 1956 lagi, di mana rumah-rumah di peringkat awal ini telah usang kini. Oleh yang demikian, program perumahan untuk golongan termiskin yang dilancarkan oleh kerajaan (1994) melalui peruntukan kewangan RM1.404 bilion bagi membina rumah-rumah sewa di seluruh negara bukanlah sesuatu strategi baru, dalam usaha kerajaan Malaysia menangani masalah perumahan golongan yang tidak mampu. Sebaliknya, meneruskan usaha yang sedia ada, sebagaimana yang telah dipelopori oleh DBKL. Walau bagaimanapun, langkah kerajaan ini adalah baik dan wajar, memandangkan keperluan golongan miskin terhadap rumah sewa, terutamanya di Kuala Lumpur sentiasa meningkat (lihat Jadual 3.6)

4.2.1 Proses Penyewaan

Untuk menyewa unit keluarga rumah awam DBKL, terlebih dahulu mengemukakan permohonan kepada DBKL dengan mengisi borang tertentu yang boleh didapati di Jabatan Pengurusan Perumahan DBKL. Borang permohonan akan diproses melalui komputer dan sistem "mata" atau markah akan diberi berdasarkan maklumat yang diberikan. Bagi yang mendapat markah tertinggi akan dipanggil untuk temuduga. Proses temuduga adalah untuk mendapat kesahihan, mengenai maklumat yang diberi dalam borang permohonan. Juga untuk memastikan sama ada pemohon mempunyai hartanah ataupun tidak. Jika didapati pemohon telah mempunyai

rumah sendiri dalam lingkungan 25 kilometer dari pusat bandar Kuala Lumpur, permohonan akan ditolak. Pemohon yang berjaya juga akan dipastikan sama ada tempat tinggal mereka terdiri dari rumah setinggan ataupun tidak. Sekiranya tinggal di rumah setinggan, rumah setinggan berkenaan akan dirobohkan oleh DBKL, sebaik sahaja rumah sewa ditawarkan. Manakala untuk menyewa unit beliawanis, keutamaan diberi kepada yang berpendapatan kurang dari RM500.00 sebulan. Penyewaan unit beliawanis agak longgar peraturannya kerana penyewa tidak menyewa dalam jangka masa yang panjang. Penyewaannya hanya sementara penyewa mendapat tempat tinggal yang sesuai sahaja. Ada juga yang menyewa sementara menunggu untuk berumah tangga. Bagi setinggan yang dipindahkan kerana terlibat dengan projek pembangunan dan nangsang bencana alam, tidak ada syarat tertentu yang dikenakan. Peraturannya didapati sangat longgar. Tawaran menyewa dibuat berdasarkan bancian yang dilakukan terlebih dahulu. Setiap isi rumah atau setiap buah rumah setinggan yang akan diroboh, akan ditawarkan satu unit rumah sewa. Dari segi peruntukan unit pula, ia berdasarkan saiz isi rumah, iaitu yang mempunyai anak satu dan dua orang hanya layak mendapat rumah sewa yang mempunyai satu bilik tidur. Manakala yang mempunyai anak tiga orang dan lebih layak untuk mendapat rumah yang mempunyai dua bilik tidur. Walau bagaimanapun ianya bergantung kepada kekosongan rumah sewa semasa. Begitu juga mengenai penetapan tingkat. Tingkat yang rendah diberi keutamaan kepada isi rumah yang agak berumur, mempunyai anak ramai yang masih kecil dan juga atas sebab-sebab kesihatan. Didapati bakal penyewa tidak diberi peluang memilih sendiri mana-mana unit atau kawasan perumahan

yang mereka sukai, tetapi ditentukan oleh DBKL. Kebiasaannya sistem campuran pelbagai kaum diamalkan oleh DBKL, dalam memperuntukkan unit rumah untuk disewa. Sekiranya bakal penyewa tidak berminat dengan unit rumah dan kawasan rumah yang ditawarkan, terpaksa menolak tawaran dan tempat mereka diganti dengan calon lain yang sememangnya sangat ramai sedang menunggu tawaran. Apabila seseorang calon menolak tawaran menyewa, maka mereka tidak diberi pertimbangan lagi untuk menyewa rumah kerana pada anggapan DBKL, orang seperti ini, sebenarnya tidak sangat memerlukan rumah sewa DBKL dan mungkin mereka tidak menghadapi masalah dalam aspek perumahan. Mereka yang terdesak tidak memilih rumah dan menerima apa sahaja yang ditawarkan, asalkan mereka dapat tinggal di rumah sewa DBKL.³

Manakala proses untuk memasuki rumah sewa DBKL setelah mendapat tawaran menyewa ialah bakal penyewa dikehendaki menjelaskan bayaran cagaran sewa (jumlahnya sebulan kadar sewa), cagaran api, cagaran air, cagaran gas dan bayaran sewa bulan pertama. Setelah segala bayaran ini dijelaskan, satu perjanjian penyewaan ditandatangani di antara penyewa dan Datuk Bandar Kuala Lumpur. Perjanjian penyewaan adalah syarat-syarat bertulis penyewaan, yang perlu dipatuhi oleh penyewa dan ahli isi rumahnya, semasa menduduki rumah swa DBKL. Secara umumnya, perjanjian penyewaan menggariskan tanggungjawab penyewa, iaitu apa yang boleh buat dan tidak boleh dibuat di dalam unit dan kawasan perumahan berkenaan. Begitu juga pemberi sewa,

³. Maklumat didapati daripada Jabatan Pengurusan Perumahan, DBKL, 1993.

dinyatakan dalam perjanjian ini akan bertanggungjawab, serta tindakan-tindakan yang harus diambil sebagai tuan rumah. Perlanggaran syarat-syarat perjanjian oleh penyewa menyebabkan tindakan penguatkuasaan akan diambil, yang boleh membawa kepada pengusiran dari menyewa rumah awam DBKL. Lampiran 6 adalah contoh perjanjian penyewaan rumah DBKL.

Sementara itu, setiap penyewa diberi "kad penyewaan" yang mana di dalamnya tercatat nama-nama ahli isi rumah. Pemeriksaan oleh DBKL terhadap ahli isi rumah adalah berpandukan butir-butir yang terdapat dalam "kad penyewaan". Oleh itu, menjadi tanggungjawab penyewa untuk mengemaskini kad berkenaan seperti pertambahan ahli isi rumah dan sebagainya. Dalam pada itu, setiap peraturan baru yang hendak dilaksanakan oleh DBKL ke atas perumahan awamnya, penyewa dimaklumkan dari masa ke semasa melalui surat pekeliling yang diedarkan dan notis-notis yang ditampal di kawasan perumahan.

Bagi penyewa yang mempunyai kereta, "pelekat" akan diberikan untuk membolehkan kenderaan berkenaan memasuki kawasan perumahan, serta meletakkan kenderaan di tempat yang disediakan. Kenderaan yang tidak mempunyai "pelekat" yang dikhaskan, akan di saman jika meletakkan kenderaan di mana-mana kawasan perumahan. Peraturan ini adalah untuk memberi keselesaan pada penyewa, agar mereka mempunyai tempat untuk meletak kenderaan di kawasan yang terhad.⁴

⁴ Maklumat didapati daripada Jabatan Pengurusan Perumahan, DBKL, 1993.

Penelitian terhadap proses-proses penyewaan seperti yang dibincangkan, jelaslah menunjukkan bahawa penyewaan rumah oleh DBKL adalah sah dari segi perundangan, sebagaimana peruntukan Akta Kawalan Sewa, 1966 (No. 56/1966). Tambahan pula, kebajikan dan keselesaan penyewa diambil tanggungjawab oleh pemberi sewa (DBKL). Oleh kerana penyewaan rumah oleh DBKL yang juga merupakan agensi kerajaan, dengan jumlah rumah yang besar, maka ianya lebih sistematik dan mempunyai objektif membekal rumah serta membaiki taraf hidup golongan miskin bandar.

4.2.2 Stok Rumah Dan Kadar Sewa

Seperti yang telah dibincangkan, rumah sewa DBKL terdiri dari berbagai jenis rumah dan terdapat juga rumah yang tiada bilik tidur, satu bilik tidur, dua bilik tidur dan tiga bilik tidur. Dari sejumlah 27,642 unit rumah sewa yang dibina oleh DBKL, semenjak tahun 1956 hingga tahun 1991 (lihat Jadual 3.3), didapati 2,398 unit telah dirobohkan untuk pembangunan semula, kerana keadaan rumah yang telah usang dan lokasinya sudah tidak sesuai lagi buat masa ini. Oleh yang demikian, sehingga tahun 1993 terdapat 25,244 unit rumah sewa yang menjadi stok perumahan awam DBKL, untuk disewakan kepada golongan yang menghadapi masalah perumahan di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. Dari jumlah ini, 9,746 unit (38.6 peratus) di bawah pentadbiran Zon 1, 7,308 unit (28.9 peratus) di bawah pentadbiran Zon 2, 6,161 unit (24.4 peratus) di bawah pentadbiran Zon 3 dan 2,029 unit (8.1 peratus) di bawah pentadbiran Zon 4 (Jadual 4.1). Lampiran 7 ialah senarai rumah-

rumah sewa DBKL.

Dari segi jenis rumah pula, didapati sejumlah 22,234 unit (88.1 peratus) rumah terdiri dari rumah pangsa, 676 unit (2.7 peratus) rumah berkelompok dan 2,334 unit (9.2 peratus) terdiri dari rumah panjang. Manakala bilangan bilik tidur pula, didapati 1,455 unit (5.8 peratus) tiada bilik tidur, 8,644 unit (34.3 peratus) mempunyai satu bilik tidur, 15,108 unit (59.8 peratus) mempunyai dua bilik tidur dan 37 unit (0.1 peratus) mempunyai tiga bilik tidur (Jadual 4.2).

Jadual 4.1 Statistik Dan Peratus Stok Rumah Sewa DBKL Mengikut Zon Pada Tahun 1993

Jenis	Zon 1	Zon 2	Zon 3	Zon 4	Jumlah
Rumah Pangsa	8,498 (87.2)	6,309 (86.3)	5,915 (96.0)	1,512 (74.5)	22,234 (88.1)
Rumah Kelompok	676 (6.9)	-	-	-	676 (2.7)
Rumah Panjang	572 (5.7)	999 (13.7)	246 (4.0)	517 (25.5)	2334 (9.2)
Jumlah	9,746 (38.6)	7,308 (28.9)	6,161 (24.4)	2,029 (8.1)	25,244 (100)

Sumber: Jabatan Pengurusan Perumahan DBKL, 1993.

Nota : () = peratus

Jadual 4.2. Statistik Dan Peratus Stok Rumah Sewa DBKL Mengikut Bilangan Bilik Tidur Pada Tahun 1993

Jenis	Bilangan Bilik Tidur				Jumlah
	Tiada	1	2	3	
Rumah Pangsa	31 (2.1)	8,644 (100)	13,522 (89.5)	37 (100)	22,234 (88.1)
Rumah Kelompok	-	-	676 (4.5)	-	676 (2.7)
Rumah Panjang	1,424 (5.8)	-	910 (6.0)	-	2,334 (9.2)
Jumlah	1,455 (5.8)	8,644 (34.3)	15,108 (59.8)	37 (0.1)	25,244 (100)

Sumber: Jabatan Pengurusan Perumahan DBKL, 1993.

Nota : () = peratus

Mengenai kadar sewa, didapati DBKL menetapkan kadar sewa yang berunsur subsidi, berdasarkan bilangan bilik tidur. Kadar sewa juga ditetapkan secara seragam dan jauh lebih rendah dari kadar sewa pasaran (lihat Jadual 4.3 dan Jadual 4.4). Sebagaimana yang ditunjukkan dalam Jadual 4.3, didapati kadar sewa bulanan rumah awam DBKL semenjak tahun 1956 hingga tahun 1970 sejumlah RM36.00 dikenakan untuk rumah pangsa yang mempunyai satu bilik tidur. Rumah pangsa yang mempunyai dua bilik tidur dikenakan sewa sebanyak RM47.00, rumah pangsa tiga bilik tidur RM72.00 dan RM62.00 untuk rumah kelompok. Mulai tahun 1971 hingga tahun 1983 ianya dinaikkan kepada RM42.00

untuk rumah pangsa satu bilik tidur, RM55.00 untuk dua bilik tidur, RM95.00 untuk tiga bilik tidur, RM82.00 untuk rumah kelompok, RM36.00 bagi rumah pangsa yang tiada bilik tidur dan RM40.00 untuk rumah panjang. Manakala dalam tempoh tahun-tahun 1984 hingga tahun 1993 pula kadar sewa dinaikkan lagi kepada RM72.00 untuk satu bilik tidur, RM95.00 untuk dua bilik tidur, RM125.00 untuk tiga bilik tidur. RM115.00 untuk rumah kelompok, RM55.00 bagi rumah pangsa yang tiada bilik tidur dan RM45.00 untuk rumah panjang.

Jadual 4.3 Kadar Sewa Bulanan Rumah Awam DBKL
Mulai Tahun 1956 Hingga Tahun 1993

Jenis Rumah	1956-1970	Kadar Sewa	
		1971-1983	1984-1993
Tiada Bilik	-	RM36.00	RM55.00
1 bilik	RM36.00	RM42.00	RM72.00
2 bilik	RM47.00	RM55.00	RM95.00
3 bilik	RM72.00	RM95.00	RM125.00
Kelompok	RM62.00	RM85.00	RM115.00
Panjang	-	RM40.00	RM45.00

Sumber: Jabatan Pengurusan Perumahan DBKL, 1993.

Nota : Tiada Bilik - Rumah pangsa tiada bilik
 1 bilik - Rumah pangsa 1 bilik tidur
 2 bilik - Rumah pangsa 2 bilik tidur
 3 bilik - Rumah pangsa 3 bilik tidur
 Kelompok - Rumah kelompok
 Panjang - Rumah panjang

Jadual 4.4

Kadar Sewa Perumahan Awam DBKL Dan
Kadar Sewa Pasaran Pada Tahun 1993

Jenis Rumah	Kadar Sewa	Kadar Sewa Pasaran
Rumah pangsa tanpa bilik	RM55.00	RM100.00
Rumah panjang	RM45.00	RM100.00
Rumah pangsa 1 bilik	RM72.00	RM230.00
Rumah pangsa 2 bilik	RM95.00	RM275.00
Rumah pangsa 3 bilik	RM115.00	RM310.00
Rumah kelompok	RM115.00	RM310.00

Cumber: Jabatan Pengurusan Perumahan, DBKL, 1993.

Jabatan Penilaian Dan Pengurusan Harta, DBKL, 1993.

Sebagaimana yang ditunjukkan dalam Jadual 4.4, kadar sewa rumah awam DBKL lebih rendah kira-kira 50 peratus daripada kadar sewa pasaran. Penerapan subsidi ke atas kadar sewa ini, adalah sebagai strategi DBKL, memberi kemudahan perumahan kepada golongan berpendapatan rendah dan golongan miskin. Dengan bayaran sewa yang rendah, mereka dapat menjimatkan kos perumahan dan seterusnya memberi tumpuan kepada aspek lain untuk meningkatkan mutu kehidupan dan sosio-ekonomi mereka. Soal selidik yang dibuat oleh pengkaji terhadap kadar sewa yang dikenakan oleh DBKL, didapati 66.4 peratus responden menyatakan kadar sewa adalah berpatutan. manakala 0.8 peratus menyatakan kadar sewa mahal dan 32.8 peratus menyatakan kadar sewa rumah mereka murah (Jadual 4.5).

Jadual 4.5 Taburan Dan Peratus Responden Mengenai Kadar Sewa

Perkara	Bilangan	Peratus
Murah	82	32.8
Mahal	2	0.8
Berpatutan	166	66.4
Jumlah	250	100

Telah menjadi dasar DBKL, bahawa kadar sewa perumahan awam kan disemak setiap sepuluh tahun sekali. Maka, selaras dengan dasar ini, kadar sewa akan dinaikkan mulai pertengahan tahun .994. Kenaikan ini bersesuaian dengan kenaikan kos penyelenggaraan rumah-rumah awam dari masa ke semasa. Kadar sewa baru yang dicadangkan adalah sebagaimana yang ditunjukkan dalam Jadual 4.6.⁵

Sebenarnya dari pandangan pengkaji, cadangan menaikkan kadar sewa seperti mana Jadual 4.6 adalah berpatutan dan masih jauh lebih rendah, berbanding dengan harga sewa pasaran. Sementara itu, bagi pihak DBKL pula, kenaikan sewa ini adalah wajar, memandangkan ianya tidak pernah dinaikkan semenjak 10 tahun yang lepas. Sedangkan kos penyelenggaraan setiap tahun meningkat dan perlu dibiayai oleh DBKL. Tambahan pula kenaikan kadar sewa sebagaimana yang dicadangkan hanyalah di antara

⁵. Maklumat didapati daripada Jabatan Pengurusan Perumahan, DBKL, 1993.

RM28.00 hingga RM48.00 adalah untuk mengurangkan "deficit akaun" yang dialami oleh DBKL setiap tahun. Pada pertimbangan DBKL, kenaikan kadar sewa baru ini adalah kecil dan masih tidak membebankan penyewa walaupun mereka berpendapatan rendah dan miskin (lihat Norizan Yahya dan Jariah Masod, 1991).

Jadual 4.6 Kadar Sewa Baru Mulai April 1994

Jenis Rumah	Kadar Sewa Lama	Kadar Sewa Baru	Kenaikan
Rumah pangsa tanpa bilik	RM55.00	RM55.00	-
Rumah pangsa 1 bilik	RM72.00	RM108.00	RM36.00
Rumah pangsa 2 bilik	RM95.00	RM143.00	RM48.00
Rumah pangsa 3 bilik	RM125.00	RM188.00	RM63.00
Rumah panjang	RM45.00	RM45.00	-
Rumah kelompok	RM115.00	RM143.00	RM28.00

Sumber : Jabatan Pengurusan Perumahan, DBKL, 1994.

Mengikut pegawai dari Jabatan Pengurusan Perumahan DBKL, kesemua unit rumah sewa telah dipenuhi oleh penyewa-penyewa. Walaupun begitu, kekosongan masih berlaku dalam kadar 10 hingga 15 unit sebulan, akibat penyewa berpindah keluar. Mengikut beliau lagi, terdapat beberapa sebab penyewa berpindah keluar dari menyewa rumah DBKL, misalnya penyewa telah memiliki rumah sendiri, pertukaran tempat kerja (luar Kuala Lumpur), unit rumah di rampas oleh DBKL kerana penyewa melanggar syarat-syarat perjanjian dan peraturan-peraturan penyewaan dan sebagainya. Unit-unit yang dikosongkan akan disewakan balik

kepada penyewa lain yang layak menyewa.⁶

Berbagai-bagai jenis rumah dan bilangan bilik tidur yang disediakan oleh DBKL dalam pembekalan rumah sewa kerana keperluan di kalangan penyewa-penyewa adalah berbagai-bagai selaras dengan saiz keluarga dan pusingan hidup penyewa-penyewa. Bagi mereka yang berkeluarga kecil dan berpendapatan kecil seperti penjaja, peniaga kecil, kakitangan rendah kerajaan dan swasta, pekerja-pekerja kilangan dan sebagainya ditawarkan menyewa rumah satu bilik tidur dan yang berkeluarga besar ditawarkan menyewa rumah yang mempunyai dua bilik tidur. Sebagaimana Jadual 3.6, permintaan terhadap rumah sewa DBKL sangat tinggi, sedangkan stok rumah telah dipenuhi, manakala rumah sewa yang baru tidak dibina semenjak tahun 1985 lagi. Sementara itu, kekosongan stok yang sedia ada, dianggarkan di antara 10 hingga 15 unit sebulan dan menjadi tumpuan orang ramai untuk menyewa. Kekosongan yang sedemikian, sudah tentu tidak dapat menampung permintaan yang sentiasa meningkat dari masa ke semasa. Dalam pada itu, kekosongan ini jugalah digunakan oleh DBKL untuk menempatkan setinggan yang terlibat dengan projek pembangunan dan mangsa bencana alam yang sering kali berlaku di Kuala Lumpur.

Pemerhatian yang dibuat oleh pengkaji di Bahagian Penyewaan dan Pembangunan Sosial, Jabatan Pengurusan Perumahan DBKL, didapati setiap hari orang ramai mengunjungi bahagian ini

⁶. Maklumat dari Penolong Pengarah Kanan 1, Jabatan Pengurusan Perumahan, DBKL, dalam temu bual yang diadakan pada 29.9.92.

untuk mengadu masalah perumahan mereka dan memohon rumah sewa DBKL.⁷ Dalam pemerhatian pengkaji juga didapati beberapa kumpulan orang ramai yang datang untuk merayu bagi mempercepatkan dan meluluskan permohonan mereka. Kesemua mereka telah mendaftar, bagi memohon rumah sewa DBKL. Mengikut Penyiasat Luar Kanan, Jabatan Pengurusan Perumahan DBKL, kira-kira 50 hingga 60 orang sehari mengunjungi Jabatan berkenaan untuk merayu agar permohonan yang telah dibuat dipercepat dan dipertimbangkan. Dalam pada itu di antara 30 hingga 50 pucuk surat rayuan menyewa rumah, diterima dalam sehari semenjak tahun 1983. Surat-surat rayuan yang diterima ada juga yang mendapat sokongan dari ketua jabatan, majikan, wakil rakyat, menteri dan sebagainya.⁸

Sehubungan dengan ini, pengkaji menemu bual beberapa orang yang datang merayu bagi mendapatkan rumah sewa DBKL, pada 29.9.92 untuk mendapat maklumat dalam masalah perumahan mereka. Misalnya masalah Encik Arusamy ialah:

"Saya sudah masuk borang merah (berdaftar menyewa) tahun 1984 lagi, tapi sampai sekarang belum dapat rumah sewa. Saya datang mahu jumpa pegawai, mahu minta tolong agar dapat beri saya satu rumah, mana-mana pun tidak mengapa. Sekarang saya sudah pencen. Kuarters yang saya tinggal akan diambil balik oleh majikan. Surat notis keluar, telah saya terima. Saya tidak tahu mana tempat duduk dengan tiga orang anak yang masih bersekolah dan pendapatan dari pencen sahaja, sudah empat kali saya datang

7. Pemerhatian dibuat pada 21.9.92 hingga 29.9.92.

8. Maklumat didapati daripada Penyiasat Luar Kanan Jabatan Pengurusan Perumahan DBKL, dalam temu bual yang diadakan pada 21.9.92.

sini, sudah jumpa pegawai dan banyak orang, tapi belum dapat rumah lagi."

Masalah Encik Murad pula ialah:

"Saya sudah daftar menyewa pada Disember 1990. Sudah empat pucuk surat rayuan di hantara dengan sokongan wakil rakyat tetapi masih belum dapat rumah sewa. Saya kerja kilang dengan pendapatan RM500.00 sebulan dan kini menyewa di rumah setinggan. Saya mempunyai dua orang anak, manakala isteri saya tidak bekerja dan sekarang mengandung anak ketiga. Saya menyewa di rumah setinggan RM180.00 sebulan. Saya tidak tahan tinggal di rumah berkenaan lagi kerana tuan rumah selalu naikkan sewa dan bermacam masalah saya hadapi tinggal di rumah setinggan. Saya mahu jumpa pegawai, agar dapat beri saya satu unit rumah sewa secepat mungkin".

Manakala Encik Amirudin pula memberitahu masalahnya seperti berikut:

"Saya berdaftar menyewa pada Februari 1989. Ketika itu anak saya seorang sahaja. Saya bekerja di firma guaman dengan pendapatan RM500.00 sebulan dan isteri saya bekerja di syarikat swasta dengan pendapatan RM400.00 sebulan. Kini saya menyewa rumah RM250.00 sebulan. Oleh kerana isteri saya tidak bekerja sekarang ini, saya tidak mampu lagi tinggal di rumah berkenaan yang bayaran sewanya mahal. Rumah sewa DBKL hanya RM95.00 sebulan, dua bilik dan tidak ada masalah tuan rumah hendak naikkan sewa atau minta keluar dan sebagainya. Saya sudah jumpa pegawai yang menjaga rumah sewa, tetapi peluang untuk saya dapat rumah sewa secepat mungkin nampaknya tipis".

Dari apa yang dipaparkan, adalah di antara permasalahan yang dihadapi oleh orang ramai dalam perumahan, yang menyebabkan mereka memerlukan rumah sewa DBKL. Kebanyakan

mereka berpendapat, tinggal di rumah sewa DBKL lebih selamat, selesa dan dapat pula menjimatkan kewangan kerana sewa yang dikenakan oleh DBKL lebih murah. Rata-rata mereka juga mengharapkan agar stok rumah yang kosong diberi pertimbangan oleh DBKL untuk disewa oleh mereka.

4.2.3 Penyewaan Sebagai Strategi Membekalkan Keperluan Perumahan

Masalah perumahan di Kuala Lumpur amat rumit untuk diselesaikan, terutamanya keperluan di kalangan yang tidak berupaya. Pendekatan untuk mengatasi masalah ini, bukanlah semata-mata dengan menyediakan bilangan rumah yang cukup. Pembekalan rumah kos rendah, agar golongan berpendapatan rendah mempunyai peluang memiliki rumah sendiri nampaknya tidak menyelesaikan masalah, kerana golongan miskin masih tidak mampu membeli, walaupun rumah kos rendah (lihat Hj. Mokhtar Long Idris, 1993). Mungkin atas kesedaran ini juga, kerajaan Malaysia pada awal tahun 1994, melancarkan program rumah untuk rakyat termiskin, dengan peruntukan kewangan sejumlah 1.404 bilion. Program ini ialah penyediaan rumah sewa, bagi mengatasi masalah tidak mampu membeli di kalangan rakyat termiskin. Masalah ini telah disedari oleh DBKL sejak awal lagi, apabila badan berkuasa tempatan ini melibatkan diri secara serius dalam industri perumahan, melalui pembekalan rumah-rumah sewa secara besar-besaran bermula pada tahun 1956. Sehingga tahun 1993, DBKL telah berjaya menyediakan 25,244 unit rumah sewa, yang terdiri dari rumah pangsa, rumah berkelompok dan rumah panjang. Rumah-rumah ini disewakan dengan kadar sewa yang amat rendah

(subsidi) agar golongan miskin di Kuala Lumpur mampu membayarnya.

Bagi memastikan strategi penyewaan ini menempati kumpulan sasaran dan mencapai matlamat dasar nasional, iaitu membasmi kemiskinan dan menyusun semula masyarakat, maka pengagihan rumah-rumah sewa kepada orang ramai dibuat berdasarkan syarat-syarat tertentu. Misalnya, yang telah berkeluarga sahaja boleh menyewa dan pendapatan isi rumah tidak boleh melebihi RM1,000.00 sebulan. Melalui strategi penyewaan, ternyata DBKL boleh dipuji dengan pendekatan yang telah dilaksanakan membekalkan rumah sewa kepada golongan miskin di Kuala Lumpur. Setiap tahun isi rumah miskin yang menghadapi masalah perumahan diberi pertimbangan untuk tinggal di rumah awam DBKL melalui kaedah penyewaan. Misalnya pada tahun 1982 hingga tahun 1993, DBKL telah menyelesaikan masalah perumahan 17,566 isi rumah, yang merangkumi 37.6 peratus orang awam yang miskin, 57 peratus penduduk setinggan dan 5.4 peratus mangsa bencana alam di Kuala Lumpur (Jadual 4.7). Sementara itu, sejak tahun 1956 hingga tahun 1993 DBKL telah menyewakan rumah awamnya kepada 24,828 isi rumah miskin yang terdiri dari 51.1 peratus etnik Melayu, 32.9 peratus etnik Cina dan 16 peratus etnik India (lihat Jadual 4.10). Pembekalan rumah sewa kepada keluarga miskin oleh DBKL bukan sahaja sekadar menyediakan keadaan fizikal rumah yang lebih baik, tetapi juga meningkatkan mutu penghidupan dan sosio-ekonomi penyewa-penyewa.

Sebagaimana yang diketahui umum, golongan miskin mendiami kawasan sesak dan setinggalan dan keadaan perumahan di kawasan ini bukan sahaja tidak selamat dari segi fizikalnya, tetapi juga tidak terdapat kemduahan asas. Manakala pendatang baru dari desa ke Kuala Lumpur memberi tumpuan di kawasan-kawasan perumahan seperti ini, kerana kadar sewa yang murah dan ciri-ciri masyarakatnya masih mengamalkan corak hidup kekampungan sesuai dengan penghijrah dari desa (Mohd Razali Agus, 1992:93-94). Tumpuan oleh penghijrah-penghijrah baru, menyebabkan kawasan perumahan berkenaan menjadi bertambah sesak, tetapi dengan adanya rumah awam sewa, sedikit sebanyak masalah setinggalan dapat dikurangkan. Golongan yang tidak mampu, tidak lagi perlu membina rumah setinggalan untuk menyelesaikan masalah perumahan mereka, tetapi boleh mendapat bantuan dari DBKL. Begitu juga dengan rumah-rumah setinggalan yang kerap mengalami bencana seperti banjir dan kebakaran, mereka tidak perlu membina semula rumah setinggalan mereka, kerana DBKL akan menempatkan mereka ke rumah sewanya yang ternyata tidak membebankan golongan ini dari segi bayaran sewa.

Jadual 4.7 Statistik Dan Peratus Tawaran Menyewa Tahun 1982 Hingga Tahun 1993

Tahun	Awam	Peruntukan Setinggalan	Bencana Alam	Jumlah
1982	331 (17.0)	1479 (75.9)	139 (7.1)	1949 (11.1)
1983	1677 (48.8)	1670 (48.6)	90 (2.6)	3437 (19.6)
1984	1166 (40.8)	1589 (55.6)	103 (3.6)	2858 (16.3)
1985	871 (44.7)	946 (48.7)	129 (6.6)	1949 (11.1)
1986	1183 (40.8)	1620 (55.8)	98 (3.4)	2901 (16.5)
1987	126 (24.2)	216 (41.5)	178 (34.2)	520 (2.9)
1988	178 (18.9)	717 (76.0)	48 (5.1)	943 (5.4)
1989	182 (42.4)	190 (44.3)	57 (13.3)	429 (2.4)
1990	260 (24.1)	357 (56.5)	15 (2.4)	632 (3.4)
1991	270 (50.2)	232 (43.1)	36 (6.7)	538 (3.1)
1992	147 (26.5)	378 (68.2)	29 (5.2)	554 (3.2)
1993	213 (24.9)	612 (71.5)	31 (3.6)	856 (4.9)
Jumlah	6604 (37.6)	10009 (57.0)	953 (5.4)	17566 (100)

Sumber : Jabatan Pengurusan Perumahan DBKL, 1993.

Nota : () = peratus

Konsep penyewaan, dalam pembekalan keperluan perumahan golongan miskin di Kuala Lumpur juga memanfaatkan agensi-agensi kerajaan lain yang menghadapi masalah untuk menempatkan kakitangannya yang berpendapatan rendah. Melalui penyewaan secara berkelompok oleh DBKL kepada Jabatan Perkhidmatan Bomba, polis, tentera dan lain-lain agensi, kakitangan awam yang berpendapatan rendah di agensi berkenaan dapat menikmati kos rumah yang murah berbanding dengan menyewa di pasaran terbuka. Juga dapat meringankan beban kewangan kumpulan ini dan menarik minat mereka untuk berkhidmat di Kuala Lumpur, walaupun kos hidup agak tinggi.

Pada tahun 1983, Kerajaan Malaysia telah mengadakan dasar menjual rumah sewa kepada penyewa yang telah menyewa selama sepuluh tahun. Dasar ini bertujuan memberi pemilikan rumah sendiri kepada penyewa-penyewa yang telah lama menyewa dengan mengambil kira bayaran sewa yang telah dibayar, sebagai sebahagian dari harga belian. Dasar ini telah menyebabkan ramai masyarakat umum menaruh minat untuk menyewa rumah awam DBKL, dengan harapan dapat memilikinya kemudian. Kerajaan yang sedar akan masalah golongan miskin untuk memiliki rumah sendiri terutamanya di bandar telah melaksanakan dasar ini. DBKL telah menjual sebanyak 2,769 unit rumah sewanya kepada penyewa sehingga tahun 1993 (Jadual 4.8). Walau bagaimanapun, atas masalah-masalah tertentu dan dasar ini tidak begitu sesuai, ia tidak diteruskan, sehingga kajian semula dan dasar-dasar yang lebih sesuai diperkenalkan.

Jadual 4.8 Statistik Rumah Sewa Yang
Telah Dijual Pada Tahun 1993

Bil.	Kawasan Rumah Pangsa	Bil. Unit	Bil. Unit Yang Telah Dijual
1.	Sri Pulau Pinang Jalan Cheras	1,260	626
2.	Jalan Loke Yew	1,014	556
3.	Tuanku Abdul Rahman (Jalan Tun Razak)	2,909	405
4.	Razak Mansion Jalan Sg. Besi	660	532
5.	Jalan Hang Tuah	786	467
6.	Sri Negeri Sembilan Bandar Baru Sentul 1A (Bekas Suleiman Court)	800	53
7.	Sri Melaka Jalan Cheras	1194	130
	- Sri Melaka 4D (420 unit)		
	- Sri Melaka 4F & G (774 unit)		
	Jumlah	8623	2769

Sumber: Jabatan Pengurusan Perumahan DBKL, 1993.

4.2.4 Penyewaan Ke Arah Mencapai Matlamat Dasar Ekonomi Baru

Seperti mana yang telah dibincangkan, tanggungjawab DBKL terhadap penyewa-penyewa rumah awamnya, bukan sahaja sekadar menyediakan rumah untuk tempat berteduh, tetapi juga untuk mencapai objektif Dasar Ekonomi Baru, iaiti membasmi kemiskinan dan menyusun semula masyarakat. Bagi meningkatkan mutu penghidupan penyewa, yang rata-rata terdiri dari golongan berpendapatan rendah dan miskin, rumah sewa yang disediakan

oleh DBKL dilengkapi dengan berbagai-bagai kemudahan asas. Di unit rumah yang disewakan, terdapat bekalan air, api eletrik, talian telefon dan sesetengahnya pula terdapat saluran paip gas. Kalau sebelum ini, iaitu semasa mendiami rumah-rumah sesak dan setingan, kemudahan keperluan asas tidak didapati dan kalau adapun sangat terbatas, tetapi dengan menyewa rumah awam DBKL, ianya tidak menjadi masalah lagi. Dalam pada itu, penyewa-penyewa juga didedahkan dengan konsep hidup moden melalui penyewaan rumah pangsa bertingkat tinggi dan padat penduduknya. Selain dari kelengkapan moden yang terdapat dalam unit rumah, terdapat juga berbagai-bagai kemudahan di persekitaran perumahan seperti klinik, tempat membeli-belah, tempat permainan kanak-kanak, taman pendidikan kanak-kanak dan lain-lain. Kemudahan-kemudahan yang dibekalkan adalah untuk keselesaan dan kesejahteraan hidup penyewa.

Kadar sewa bersubsidi kepada penyewa-penyewa untuk meringankan masalah kewangan penyewa yang terdiri dari golongan berpendapatan rendah dan miskin. Langkah ini juga untuk memberi peluang kepada golongan yang tidak berupaya ini membaiki sosio-ekonomi mereka. Dengan bayaran sewa yang rendah, penyewa akan dapat menjimatkan kewangan mereka, dan dengan wang yang lebih itu, dapat pula digunakan untuk perbelanjaan lain, seperti pelajaran anak-anak, kesihatan keluarga, pelaburan ataupun simpanan untuk membeli rumah sendiri. Dengan kadar sewa rumah yang rendah ini juga sebenarnya dapat menggalakkan penyewa mengumpul kekayaan. Penyewa-penyewa yang terdiri dari kakitangan kerajaan dan swasta menerima kenaikan gaji setiap

tahun, manakala yang bekerja sendiri, seperti berniaga dan penjaja, dapat meningkatkan pendapatan melalui usaha dan kerja keras yang dilakukan. Pendapatan penyewa-penyewa yang meningkat membawa kepada keadaan sosio-ekonomi mereka juga turut meningkat, tambahan pula hanya sejumlah kecil sahaja pendapatan yang dikhaskan untuk perumahan. Selain dari kos perumahan yang rendah, penyewa-penyewa juga dapat menjimatkan wang melalui kos pengangkutan. Kebanyakan lokasi rumah-rumah sewa DBKL terletak berhampiran dengan pusat bandar. Oleh itu, penyewa hanya memperuntukkan perbelanjaan yang kecil untuk pengangkutan, sama ada ke tempat kerja ataupun untuk membeli-belah.

Di kawasan rumah awam sewa DBKL juga, boleh mewujudkan pertumbuhan-pertumbuhan baru dalam sektor ekonomi, yang memberi manfaat kepada penyewa-penyewa. Dengan penduduk yang padat dan ramai, peluang-peluang ekonomi seperti menjaja, berniaga, memberi perkhidmatan dan sebagainya dapat diadakan yang mana usaha-usaha seperti ini boleh dijadikan kerja sampingan, dan dapat pula menambahkan pendapatan. Walau bagaimanapun, ianya terletak pada kesedaran, minat dan usaha penyewa-penyewa itu sendiri untuk meningkatkan sosio-ekonomi dan taraf hidup mereka. Bagi memupuk perpaduan kaum, DBKL awal-awal lagi telah merancang ke arah itu, di mana penempatan penyewa-penyewa dibuat secara campuran pelbagai etnik. Penyewa Melayu, mungkin berjiran dengan penyewa Cina di sebelah kiri atau penyewa India di sebelah kanan. Melalui strategi ini, diharapkan mereka dapat membentuk pola-pola kejiranan yang baik serta mewujudkan perpaduan kaum. Melalui hubungan kejiranan pelbagai kaum,

mereka juga dapat bertukar idea dan pengalaman, bagi meningkatkan taraf sosio-ekonomi masing-masing. Dalam pada itu, aktiviti-aktiviti kemasyarakatan setempat melalui penyertaan penyewa-penyewa pelbagai kaum, dapat berkenalan di antara satu sama lain dan mengeratkan lagi hubungan di kalangan penyewa, di samping dapat mewujudkan semangat cintakan tempat tinggal.

4.2.5 Penyewa Dan Penduduk Rumah Sewa DBKL

Berdasarkan peruntukan penyewa yang dibuat oleh DBKL pada rumah-rumah sewanya, didapati terdapat tiga kumpulan penyewa yang utama mengikut peruntukan penyewaan. Kumpulan pertama ialah terdiri dari peruntukan awam. Kumpulan peruntukan awam merangkumi penyewa-penyewa yang terdiri dari orang awam yang diberi pertimbangan oleh DBKL untuk menyewa, setinggan-setinggan yang dipindahkan dan mangsa-mangsa bencana alam yang dibenarkan menyewa. Kumpulan ini merangkumi 22,291 unit (88.3 peratus) dari keseluruhan jumlah unit rumah sewa DBKL. Kumpulan kedua ialah peruntukan kuaters, di manan sejumlah 2,862 unit (11.3 peratus) rumah sewa, disewakan kepada agensi-agensi kerajaan untuk dijadikan tempat tinggal kakitangan agensi berkenaan seperti KTM, polis, bomba, tentera, DBKL sendiri dan sebagainya. Agensi-agensi ini tidak cukup rumah untuk menempatkan kakitangannya dan meminta bantuan dari DBKL. Pertimbangan diberi oleh DBKL kepada agensi-agensi ini memandangkan kepentingan tugas kakitangan berkenaan untuk kepentingan awam. Di bawah peruntukan ini, unit-unit yang dikhaskan disewakan kepada agensi-agensi berkenaan dan terserah

kepada agensi berkenaan untuk menentukan kakitangan yang layak mendudukinya. Manakala kumpulan ketiga pula ialah sejumlah 91 unit (0.4 peratus) rumah dikhaskan untuk beliawanis. Langkah ini adalah sebagai usaha DBKL, membantu golongan ini yang menghadapi masalah tempat tinggal, terutamanya pekerja-pekerja kilang dan yang berpendapatan rendah, serta jauh dari ibu bapa atau sanak saudara. Di bawah peruntukan ini, seunit rumah dikongsi bersama dengan empat orang penyewa. Kadar sewa yang dikenakan ialah RM50.00 seorang (lihat Lampiran 8 tentang senarai unit-unit beliawanis di rumah sewa DBKL). Jadual 4.9 ialah statistik peruntukan penyewaan rumah sewa DBKL.

Jadual 4.9 Statistik Dan Peratus Peruntukan Penyewaan Rumah Sewa DBKL Pada Tahun 1993

Peruntukan	Zon 1	Zon 2	Zon 3	Zon 4	Jumlah
Awam	9,152 (94.0)	6,721 (92.0)	4,514 (73.3)	1,904 (93.9)	22,291 (88.3)
Kuater	546 (5.6)	556 (7.6)	1,635 (26.5)	125 (6.1)	2,862 (11.3)
Beliawanis	48 (0.4)	31 (0.4)	12 (0.2)	-	91 (0.4)
Jumlah	9,746	7,308	6,161	2,029	25,244

Sumber: Jabatan Pengurusan Perumahan DBKL, 1993.

Nota : Awam - unit yang disewakan kepada setinggan, mangsa bencana alam dan orang ramai.

Kuaters - unit yang disewakan kepada agensi-agensi kerajaan untuk menempatkan kakitangannya.

Beliawanis - unit-unit untuk disewakan kepada perempuan bujang.

Nota : () = peratus

Pada tahun 1993 terdapat 24,828 isi rumah yang menyewa rumah awam DBKL. Dari jumlah ini 12,684 isi rumah (51.1 peratus) terdiri dari penyewa Melayu, 8,189 isi rumah (32.9 peratus) penyewa Cina, 3,975 isi rumah (16.0 peratus) penyewa India. Manakala jumlah penduduknya pula ialah 133,616 orang, yang merangkumi 63,343 orang (47.4 peratus) etnik Melayu,

45,015 orang (36.7 peratus) etnik Cina dan 25,258 orang (18.9 peratus) etnik India (Jadual 4.10). Data-data yang dijelaskan ini menunjukkan bahawa tanggungjawab DBKL terhadap penyewa-penyewa perumahan awamnya adalah besar terutamanya untuk menghadapi perkembangan penduduk di masa hadapan. Kajian-kajian seperti yang dibuat oleh Husna Sulaiman, Nurizan Yahya, Tengku Aizan Tengku Abdul Hamid dan Mumtazah Othman (1988) dan Nurizan Yahya dan Halimah Ahmad (1992) ke atas perumahan awam DBKL menghadapi penyewa-penyewa sedang mengalami proses pembesaran keluarga. Selaras dengan ini, DBKL sedang dan akan melaksanakan beberapa langkah untuk meningkatkan perkhidmatan dan keselesaan penyewa-penyewa (perbincangan lanjut di bawah tajuk khas).

Jadual 4.10. Taburan Dan Peratus Isi Rumah (Penyewa) Dan Ahli Isi Rumah (Penduduk) Di Perumahan Awam DBKL (Sewa) Pada Tahun 1993

Zon	Bil. Rumah			Jumlah Keluarga	Bil. Penduduk			Jumlah Keluarga
	Melayu	Cina	India		Melayu	Cina	India	
1	4,899 (51.1)	3,452 (35.9)	1,245 (12.9)	9,596 (38.6)	24,440 (49.9)	17,821 (36.4)	6,763 (13.8)	49,024 (36.7)
2	3,473 (48.3)	2,589 (36.0)	1,143 (15.9)	7,185 (29.0)	17,342 (41.4)	15,208 (36.3)	9,317 (22.3)	41,867 (31.3)
3	2,886 (47.4)	1,918 (31.5)	1,288 (21.1)	6,092 (24.5)	14,727 (44.5)	10,970 (33.1)	7,413 (22.4)	22,100 (24.8)
	1,426 (72.9)	230 (11.8)	299 (15.3)	1,955 (7.9)	6,834 (71.1)	1,016 (10.6)	1,765 (18.4)	9,615 (7.2)
Jumlah								
	12,684 (51.1)	8,189 (32.9)	3,975 (16.0)	24,828	63,343 (47.4)	45,015 (36.7)	25,258 (18.9)	133,616 (100)

Sumber: Jabatan Pengurusan Perumahan DBKL, 1993.

Nota : () = peratus

4.2.6 Peranan DBKL Dalam Membangunkan Penyewa-Penyewa Rumah Awam

Pembangunan penyewa-penyewa rumah awam mula dititikberatkan oleh DBKL mulai tahun 1986. Objektifnya untuk meningkatkan taraf hidup, memupuk semangat kejiwaan, menyemai sifat tanggungjawab dan sayangkan tempat kediaman dan menjaga harta awam serta memupuk pembentukan keluarga bahagia.

Pendekatan ini juga, bagi mengatasi beberapa masalah dan implikasi yang dihadapi oleh penyewa dalam kehidupan harian mereka terutamanya di rumah pangsa. Bagi tujuan ini, DBKL telah memperuntukkan kewangan yang agak besar jumlahnya pada setiap tahun. Usaha bersungguh-sungguh DBKL untuk membangunkan penyewa-penyewa perumahan awamnya, dapat dilihat melalui tindakan-tindakan yang telah diambil yang akan dibincangkan.

i) Persatuan Penduduk

Persatuan penduduk adalah satu organisasi sukarela, yang mana penubuhannya dianjurkan oleh DBKL di setiap kawasan perumahan awam yang ditadbirnya. Organisasi ini juga merupakan wakil penyewa bagi sesuatu kawasan perumahan awam, dalam hubungan dengan pihak pentadbiran. Dengan adanya persatuan penduduk, penyewa-penyewa dapat menyuarakan pandangan, masalah dan cadangan dan seterusnya ahli jawatankuasa persatuan-persatuan akan mengemukakannya kepada pihak pentadbiran untuk perhatian dan tindakan sewajarnya. Dengan ini, DBKL tidak akan melayan sebarang aduan atau permintaan dari penyewa secara perseorangan, melainkan melalui saluran persatuan penduduk, kerana ia merupakan suara ramai. Begitu juga pihak pentadbiran, akan berurusan dengan persatuan penduduk, baik apa perkara sekalipun, apabila melibatkan penyewa-penyewa perumahan awam (lihat Abdullah Masod, 1987). Sebagai pengiktirafkan DBKL kepada persatuan penduduk, ianya didaftarkan dengan Bahagian Pendaftaran Pertubuhan dan semua penyewa-penyewa digalakkan menjadi ahli. Persatuan penduduk juga digalakan mengadakan

aktiviti-aktivitinya sendiri yang bercorak kemasyarakatan demi untuk kebaikan penyewa-penyewa. Manakala DBKL akan memberi apa-apa bantuan yang diperlukan.

Penubuhan persatuan penduduk juga adalah strategi DBKL untuk mewujudkan perpaduan di kalangan penyewa, serta diharapkan persatuan ini akan bergerak lebih cergas dengan menerokai bidang ekonomi, yang mana ianya sudah tentu membawa kebaikan kepada penyewa-penyewa. Sehingga kini, persatuan penduduk hanya memainkan peranan dalam aspek sosial dan kebajikan sahaja dengan beberapa aktiviti yang telah dijalankan seperti sukan, gotong-royong, menghias rumah dan sebagainya.

ii) Taman Keluarga

Bagi mengatasi masalah menjaga kanak-kanak di kalangan ibu-ibu yang bekerja, DBKL menyediakan pusat jagaan kanak-kanak yang dipanggil "taman keluarga". Di taman ini, anak-anak penyewa dijaga dan diasuh dengan sistematik, mengikut nasihat Konsultan Taman Keluarga NURY Sdn. Bhd. Bayaran yang rendah dan berpatutan dikenakan pada penyewa-penyewa rumah awam yang ingin mendapat kemudahan ini.

iii) Perkhidmatan Kaunseling

Perkhidmatan kaunseling mula diperkenalkan pada tahun 1987. Perkhidmatan ini bertujuan untuk membantu penyewa-penyewa yang menghadapi masalah dan mencari jalan penyelesaian. Untuk

tujuan ini, beberapa orang kakitangan DBKL telah dihantar mengikuti kursus kaunseling di Universiti Kebangsaan Malaysia di peringkat diploma. Mereka menjadi kaunselor kepada penyewa perumahan awam dan di tempatkan setiap pejabat Zon, Jabatan Pengurusan Perumahan DBKL. Sebagaimana diketahui umum, kehidupan di perumahan awam DBKL khususnya rumah pangsa, penyewa-penyewa berdepan dengan pelbagai masalah baik yang melibatkan perumahan, persekitaran sosial atau masalah sosio-ekonomi penyewa sendiri. Melalui perkhidmatan kaunseling, penyewa yang bermasalah dapat meminta nasihat bagi mengatasinya. Dalam pada itu, beberapa agensi kerajaan lain seperti Jabatan Kebajikan Masyarakat Wilayah Persekutuan, Baitulmal Wilayah Persekutuan, Jabatan Agama Islam Wilayah Persekutuan dan lain-lain agensi memberi kerjasama. Sambutan penyewa-penyewa terhadap perkhidmatan ini amat menggalakkan (lihat Latifah Zakaria, 1988 dan Mohd Idris Saberan, 1991). Misalnya, semenjak ia mula diperkenalkan pada tahun 1987 hingga tahun 1993 sejumlah 4,277 kes telah mendapat khidmat kaunseling yang mana 53.2 peratus merupakan masalah tunggakan sewa (tidak bayar sewa), 21.7 peratus masalah kejiwaan, 5.5 peratus masalah kekeluargaan, 3.5 peratus masalah kemiskinan dan 24.8 peratus lain-lain masalah sosial (Jadual 4.11).

Jadual 4.11 Statistik Dan Peratus Penyewa Perumahan Awam Yang diberi Perkhidmatan Kaunseling (1987-1993)

Perkara	Tahun							Jumlah
	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	
Tunggakan sewa dan lain-lain bayaran	72 (3.2)	91 (3.9)	125 (5.5)	671 (29.5)	442 (19.4)	459 (20.2)	417 (18.3)	2277 (53.2)
Masalah kejiiran	2 (0.4)	6 (1.1)	8 (1.4)	173 (31.1)	111 (19.9)	136 (24.4)	121 (21.7)	557 (13.0)
Masalah kekeluargaan	8 (3.4)	9 (3.8)	11 (4.7)	66 (27.9)	49 (20.8)	52 (22)	41 (17.4)	236 (5.5)
Kemampuan (kemiskinan)	4 (2.7)	6 (4)	-	111 (14.5)	-	12 (8.1)	16 (10.7)	149 (3.5)
Lain-lain masalah	129 (12.2)	181 (26.6)	355 (33.6)	215 (20.3)	14 (1.3)	37 (3.5)	27 (2.6)	1058 (24.8)
Jumlah	215 (5.0)	393 (9.2)	499 (1.7)	1236 (28.9)	616 (14.4)	696 (16.3)	622 (14.5)	4277 (100)

Sumber: Jabatan Pengurusan Perumahan DBKL, 1993.

Nota : () = peratus

iv) Mengadakan Kemudahan-Kemudahan Awam

Selain daripada membekalkan keperluan asas, DBKL juga mengadakan berbagai kemudahan awam yang lain, supaya penyewa dapat menikmatinya dengan selesa. Misalnya mewujudkan

perkhidmatan pengangkutan awam yang memasuki kawasan perumahan seperti perkhidmatan bas, teksi dan sebagainya untuk menyenangkan mobiliti harian penyewa sama ada untuk ke tempat kerja, untuk anak-anak ke sekolah, membeli-belah dan sebagainya. Terdapat juga institusi kewangan seperti cawangan bank untuk menyenangkan penyewa. Dalam pada itu, agensi-agensi lain juga diminta memberikan kemudahan ataupun perkhidmatan ke kawasan perumahan seperti KEMAS, RELA, RUKUN TETANGGA dan lain-lain. Bagi mengatasi masalah anak-anak penyewa yang tidak dapat belajar kerana kekurangan ruang di dalam unit rumah, maka diadakan bilik-bilik bacaan dan perpustakaan. Sekolah rendah juga disediakan di kawasan perumahan, untuk menyenangkan penyewa-penyewa dan mereka tidak perlu menghantar anak-anak ke sekolah yang jauh dari tempat tinggal lagi. Perkhidmatan kesihatan, seperti klinik swasta terdapat di setiap kawasan rumah awam. Dalam pada itu, DBKL sendiri memberi perkhidmatan kesihatan kanak-kanak dan ibu mengandung pada penyewa-penyewa dengan mengadakan klinik di setiap Zon. Selain dari apa yang dinyatakan ini, melalui kerjasama agensi-agensi lain, berbagai-bagai program seperti majlis penerangan dan kempen diadakan dari masa ke semasa, untuk memberi kesedaran kepada penyewa, agar mereka membangun dan keluar dari belenggu kemiskinan.

v) Meningkatkan Perkhidmatan

DBKL sentiasa mencari jalan dan idea-idea baru untuk meningkatkan perkhidmatan yang diberikan kepada penyewa-penyewa. Misalnya mengadakan perkhidmatan kecemasan, yang mana

anya beroperasi 24 jam. Melalui perkhidmatan ini, sebarang masalah yang dihadapi oleh penyewa seperti kerosakan lif, pencana dan sebagainya, dapat diambil tindakan serta merta. Kerja-kerja penyelenggaraan unit dan kawasan di swastakan, agar lannya lebih cekap dan berkualiti, supaya tempat tinggal lebih selesa. Sementara itu penyewa-penyewa juga boleh memberi pandangan dan cadangan untuk memantapkan lagi pentadbiran perumahan awam, terutamanya dalam aspek pembangunan komuniti, supaya penyewa-penyewa membangun bukan sahaja dalam aspek sosio-ekonomi, tetapi juga sosio-budaya dan politik (lihat Abdullah Masod, 1986 dan 1987).

3 Rumusan

Fenomena penyewaan di Malaysia berlainan dengan fenomena penyewaan di Barat. Di Malaysia, kawasan-kawasan sesak dan setinggan di pinggir bandar menjadi tumpuan penyewa. Sedangkan di Barat, penyewaan bertumpu di pusat bandar. Kajian-kajian mengenai penyewaan di Malaysia (Azman Mohamad, 1985; Daliah halid, 1985 dan Mohd Razali Agus, 1992) telah menunjukkan bahawa rata-rata penyewa terdiri daripada golongan berpendapatan rendah dan golongan miskin yang tidak berupaya memiliki rumah sendiri. Mereka menyewa, sementara menunggu keadaan sosio-ekonomi mereka bertambah baik. Didapati rata-rata penyewaan berlaku dengan cara mudah, iaitu tanpa perjanjian penyewaan di antara penyewa dan tuan rumah.

Di Kuala Lumpur, hampir 40 peratus isi rumah, terdiri daripada penyewa, yang kebanyakannya menyewa di kawasan sesak dan perumahan setinggan (Pelan Struktur Kuala Lumpur, 1984). Menyedari pelbagai masalah sosio-ekonomi yang dihadapi oleh golongan penyewa, terutamanya dalam aspek perumahan, maka DBKL telah melibatkan diri, membekalkan rumah-rumah sewa kepada golongan yang berpendapatan rendah dan golongan miskin di Bandaraya Kuala Lumpur. Penglibatan penguasa tempatan ini, dalam pembekalan rumah-rumah sewa, bermula pada tahun 1960-an lagi. Mulai tahun-tahun 1970-an dan tahun 1980-an, pembekalannya dilipatgandakan, selaras dengan pelancaran Dasar Ekonomi Baru.

Konsep penyewaan yang dilaksanakan oleh DBKL adalah untuk mengatasi masalah perumahan golongan yang tidak mampu memiliki rumah sendiri di Kuala Lumpur. Penyewa boleh terus menyewa rumah-rumah sewa DBKL, selagi mereka mematuhi syarat-syarat penyewaan yang telah ditetapkan oleh DBKL. Didapati, proses penyewaannya juga mematuhi peruntukan undang-undang yang ada mengenai penyewaan, iaitu Akta Kawalan Sewa 1966 (No. 56/1966). Konsep penyewaan oleh DBKL juga adalah bertujuan melaksanakan Dasar Ekonomi Baru. Strategi menempatkan penyewa secara campuran pelbagai kaum, adalah untuk membentuk perpaduan di kalangan penyewa-penyewa. Pembekalan berbagai-bagai kemudahan sosial di kawasan perumahan, adalah untuk meningkatkan taraf hidup. Manakala strategi penetapan kadar sewa bersubsidi pula, adalah untuk mengurangkan kos perumahan, yang terpaksa ditanggung oleh golongan yang berpendapatan rendah dan golongan

termiskin, yang menjadi masalah utama di Bandaraya Kuala Lumpur. Dalam pada itu, dasar menjual rumah sewa kepada penyewa, setelah sepuluh tahun menyewa, adalah untuk memberi peluang pemilikan rumah kepada golongan yang tidak berupaya ini.

Pelancaran dana RM1.404 bilion oleh Kerajaan Persekutuan, untuk melaksanakan Program Perumahan Rakyat Termiskin melalui Belanjawan Negara tahun 1994, telah disambut baik oleh DBKL. Nampaknya, DBKL telah mendahului negeri-negeri lain di Malaysia, mengambil peluang peruntukan yang disediakan ini dengan terus membina rumah-rumah sewa di bawah program ini.

Jumlah 4,333 unit rumah sewa dengan peruntukan sebanyak RM200 juta sedang dibina sekarang ini di kawasan Jalan Jelatek Bramat, Gombak, Bandar Tun Razak, Kg. Malaysia Tambahan dan Jalan Genting Kelang.⁹ Rumah-rumah ini dijangka siap dan boleh diduduki pada akhir tahun 1996. Program Perumahan Rakyat Termiskin, yang sedang dilaksanakan oleh DBKL, dapat menambah stok perumahan sewa DBKL yang sedia ada, yang mana pembekalannya terbantut semenjak tahun 1985. Juga, untuk menyelesaikan masalah pemohon-pemohon yang sedang menunggu untuk menyewa perumahan awam DBKL, semenjak tahun 1983 lagi (lihat Jadual 3.6).

Walaupun Kerajaan Persekutuan telah menetapkan bahawa kadar sewa rumah di bawah Projek Perumahan Rakyat Termiskin di antara RM100.00 hingga RM200.00 sebulan, namun bagi DBKL, ianya

⁹. Maklumat didapati daripada rekod dan fail-fail cadangan pembangunan perumahan awam sewa, Jabatan Pengurusan Perumahan, DBKL, 1994.

akan diselaraskan dengan kadar sewa rumah awam DBKL yang sedia ada (lihat Jadual 4.4 dan Jadual 4.6).¹⁰ Tempuh penyewaan selama lima tahun akan dilaksanakan oleh DBKL terhadap projek ini selaras dengan dasar-dasar am yang ditetapkan oleh kerajaan.

Ringkasnya, penyewaan adalah penting dan ia juga merupakan salah satu strategi, untuk membekalkan rumah kepada golongan yang berpendapatan rendah dan miskin di bawah dasar sosial kerajaan. Pembekalannya juga, agar golongan yang tidak mampu memiliki rumah sendiri ini dapat menikmati perumahan yang lebih selesa. Sementara itu, warga kota yang berpeluang menyewa rumah awam DBKL, adalah masyarakat yang beruntung (lihat Harian Metro, 23 Julai 1993). Ini kerana mereka dapat menikmati perumahan yang selesa dengan kos yang rendah. Dengan kos perumahan yang rendah ini, mereka mempunyai wang yang lebih dan dapat pula digunakan untuk tujuan lain, seperti memiliki barangan mewah, mengumpul kekayaan dan sebagainya.

¹⁰. Maklumat didapati daripada Laporan Program Perumahan Rakyat Termiskin, Jabatan Pengurusan Perumahan, DBKL, 1994.