

TANAH RIZAB MELAYU DI WILAYAH PERSEKUTUAN
KUALA LUMPUR: SATU KAJIAN KES TERHADAP ASPEK
PERUMAHAN DI KAMPUNG DATO' KERAMAT

ANI BT AHMAD

Tesis yang diserahkan kepada Rancangan
Pengajian Perbandaran & Perancangan
Universiti Malaya untuk memenuhi keperluan
Ijazah Sarjana Sastera

April 2000

Perpustakaan Universiti Malaya



A510575514

OK

Pengakuan

Dengan ini saya membuat pengakuan bahawa kajian ini adalah asli dan tidak pernah dikemukakan kepada mana-mana Universiti atau Institusi-Institusi Pengajian Tinggi lain untuk mendapatkan ijazah Sarjana.

Emak, Ummi & Abah

Jasamu ku kenang selagi bernafas

Buat suami tersayang

*Terima kasih kerana keizinan, kesabaran, pengertian dan
kasih sayang yang tidak pernah padam.*

Buat puteri & puteraku Siti Nawwarah (4) & Mohd. Wafiq (1)

*Maaf kerana terpaksa meninggalkanmu kamu sehingga lewat
senja. Segala yang dilakukan untuk masa depan mu jua.*

*Kalian adalah permata hati, bekalan Ummi & Walid dunia
akhirat, semoga sentiasa beroleh kesihatan, kecemerlangan,
dan peluang yang baik. Amin Ya Rabbal alamin*

Penghargaan

Alhamdulillah, dengan limpah dan kurniaNya saya mempunyai daya kekuatan untuk menunaikan tanggungjawab saya untuk menghasilkan kajian ini.

Setinggi-tinggi penghargaan juga saya tujukan kepada penyelia tesis, Professor Dr. Mohd. Razali Agus yang telah memberikan kepercayaan, peluang dan ruang yang selesa kepada saya untuk membuktikan kesungguhan menjayakan kajian ini. Bimbingan, nasihat, teguran yang telah diberikan saya sanjungi. Semoga sentiasa beroleh kesihatan yang baik dan kecemerlangan di dalam bidang yang diceburi.

Sekalung penghargaan juga saya tujukan kepada pensyarah-pensyarah RPPP khasnya yang telah memberikan saya peluang, nasihat dan bimbingan secara langsung dan tidak langsung khasnya kepada Puan Melasutra, Prof. Madya Dr. Jamilah, Prof. Madya Puan Fauza, serta Dr. Norhaslina.

Tidak lupa juga, kepada kakitangan di Jabatan Pelan Induk, Dewan Bandaraya Kuala Lumpur khasnya Encik Sulaiman Mohammad, dan Kak Faridah yang telah memudahkan saya mendapat sumber yang diperlukan. Ucapan terima kasih juga saya tujukan kepada Encik Mahadi Ngah yang telah memberikan idea dan pandangan yang bernas untuk membantu saya menyiapkan kajian ini.

Kepada rakan sepejabat, Ho Hui Ling, Kak Arba'ayah, Kak Ina, Norhasnor, Atie, Din, Yunos, terima kasih kerana menjadi teman berbicara, menumpang suka dan duka.

Abstrak

Selaras dengan kepesatan pembangunan pada hari ini, kewujudan Tanah Rizab Melayu terutamanya di dalam kawasan bandar berada di dalam keadaan dilemma. Kebanyakan Tanah Rizab Melayu yang terdapat di dalam kawasan bandar khasnya di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur masih dicirikan oleh pembangunan kawasan perumahan orang Melayu yang serba sederhana.

Kajian ini membuktikan bahawa Tanah Rizab Melayu di Kampung Dato' Keramat mengalami nasib yang serupa. Walaupun, dari segi lokasinya kawasan Tanah Rizab Melayu ini adalah kawasan yang kedua strategik selepas kawasan Tanah Rizab Melayu Kampung Baru, gunatanah yang utama di kawasan ini masih dicirikan oleh gunatanah perumahan orang-orang Melayu. Struktur perumahannya juga terdiri daripada rumah batu dan rumah kayu. Jika dilihat dari sudut fizikalnya pula keadaan perumahan adalah tidak tersusun dan teratur, daripada rumah sesebuah, teres bertingkat dan flat yang dibina sendiri oleh pemilik rumah di kawasan berkenaan.

Ciri perumahan yang nyata di kawasan Tanah Rizab Melayu ini juga menunjukkan fenomena penyambungan dan pengubahan yang telah dilakukan terutamanya kepada unit-unit rumah 'RIDA' yang juga merupakan pengkhususan kawasan kajian pengkaji. Fenomena transformasi perumahan ini telah meninggalkan kesan positif dan negatif. Fenomena pengubahan yang telah dilakukan oleh tuan rumah ini bukan sahaja menyumbang kepada keadaan perumahan yang lebih baik, malah lebih daripada itu, fenomena pengubahan ini turut memberikan implikasi kepada keadaan persekitaran kawasan perumahan terutamanya kepada keadaan perparitan dan saliran. .

Kajian ini menyarankan bahawa kawasan Tanah Rizab Melayu Kampung Dato' Keramat ini mempunyai potensi pembangunan perumahan yang sangat baik. Namun disebabkan kurangnya perancangan dan perhatian yang sewajarnya, kawasan ini terpinggir daripada peluang pembangunan perumahan yang lebih baik. Pembangunan perumahan di kawasan ini memerlukan kerjasama daripada pelbagai pihak termasuklah pemilik tanah, Pihak Berkuasa Kerajaan Tempatan, pakar motivasi dan sebagainya. Hanya dengan penglibatan semua pihak ini pembangunan perumahan di kawasan Tanah Rizab Melayu Kampung Dato' Keramat dapat direalisasikan.

Abstract

Malay Reservation land (MRL) was introduced in the Malaya during the British administration. The first Malay Reservation Land Enactment was enacted in 1913. The main objective of the reservation was to protect Malay lands from falling into the hands of non-Malay. However, because of the rapid development and urbanisation, the existence of MRL located in the heart of Kuala Lumpur was left backward from development. The main characteristic of these area was only a medium Malay housing area.

Kampung Dato' Keramat strategically MRL area located after Kampung Baru facing the same fate. These MRL was identify by various housing types from a traditional Malay houses to a modern types of houses such as bungalow, double-storeys and terraces. The housing structure was built from wood and stone. One of the obvious features in the housing aspects here was a transformation phenomena which have been carried out mainly at the 'RIDA' houses. These transformation phenomena had a positive and negative effects. The process not only contribute to a better living environment, but it is also intrude the drainage system.

The survey showed that Kampung Dato' Keramat has a big potential area to be develop as a modern housing area. Without proper planning and attention these area will be left backward from modern development. To develop these area as a modern housing area will requires involvement from many parties such as landowner, state government, planner and etc. Without these co-operation and commitment the Malays cannot gain maximum benefit from their land ownership.

Kandungan

halaman

Penghargaan

Abstrak

Abstract

Kandungan	vii-xii
Senarai Gambar	xiv
Senarai Jadual	xvi
Senarai Rajah	xxi
Senarai Lampiran	xiii

Bab 1 Pengenalan

1.1 Tujuan dan bidang kajian	11
1.2 Kepentingan penyelidikan	12
1.3 Tempat kajian	
1.3.1 Latarbelakang kawasan kajian	24
1.4 Metodologi penyelidikan	
1.4.1 Teknik tinjauan	28
1.4.2 Pemerhatian ikut serta	29
1.4.3 Teknik bancian	30
1.4.4 Teknik persampelan	30

1.5 Kutipan data	
1.5.1 Data primer	31
1.5.2 Data sekunder	33
1.5.3 Pembentangan data	33
1.6 Kerangka kajian	34
1.7 Kajian-kajian lain mengenai perancangan perumahan	
1.7.1 Kajian mengenai isu pensetingganan	37
1.7.2 Kajian mengenai penyewaan perumahan	41
1.7.3 Kajian mengenai peranan penguasa tempatan	46
1.7.4 Kajian-kajian terhadap isu perumahan & perbandaran	51
1.8 Masalah Kajian	57
 Bab 2 Ciri-Ciri Tanah Rizab Melayu	
2.0 Pengenalan	61
2.1 Aspek Perundangan	62
2.1.1 Sebelum Penjajahan	66
2.1.2 Semasa Penjajahan Inggeris	70
2.1.3 Selepas Merdeka	81
2.2 Undang-undang Tanah Rizab Melayu	84
2.2.1 Undang-Undang Tanah Rizab Melayu Tahun 1913	85
2.2.2 Undang-Undang Tanah Rizab Melayu Tahun 1933	90
2.2.3 Undang-Undang Tanah Rizab Melayu Selepas Merdeka	
2.3 Ciri-Ciri Persamaan Undang-Undang Tanah Rizab Melayu	96

2.4 Aspek Pentadbiran Tanah Rizab Melayu	99
2.5 Keluasan Tanah Rizab Melayu	
2.5.1 Negeri Perak	112
2.5.2 Negeri Sembilan	113
2.5.3 Negeri Selangor	114
2.6 Tanah Rizab Melayu di Kawasan Bandar	115
2.6.1 Majlis Perbandaran Ipoh	115
2.6.2 Majlis Perbandaran Johor Bahru	116
2.6.3 Majlis Perbandaran Melaka Tengah	117
2.7 Tanah Rizab Melayu Di WPKL	118
2.7.1 Taburan lokasi	119
2.7.2 Aspek Penduduk & kepadatan	125
2.7.3 Gunatanah	127
2.8 Ciri-ciri Gunatanah Semasa	
2.8.1 TRM Kampung Baru	130
2.8.2 TRM Sg.Segambut & Sg. Penchala	132
2.8.3 TRM Selayang	132
2.8.4 TRM Gombak	133
2.9 Rumusan	134

Bab 3 Tanah Rizab Melayu Kampung Dato' Keramat

3.1 Latar belakang sejarah Kampung Dato' Keramat	139
3.2 Kampung Dato' Keramat – Hari ini	154
3.3 Komuniti Kampung Dato' Keramat sebagai komuniti Melayu bandar.	
3.3.1 Faktor kawasan	165
3.3.2 Faktor ikatan	167
3.3.3 Faktor hubungan sosial	168
3.4 Aspek Pemilikan & Sosio Ekonomi Penghuni Rumah 'RIDA'	
3.4.1 Status Pemilikan	185
3.4.2 Umur	186
3.4.3 Status Penghuni	190
3.4.4 Taraf Kerakyatan	192
3.4.5 Pendidikan	194
3.4.6 Status Pekerjaan	196
3.4.7 Pola Pendapatan	200
3.4.7.1 Pendapatan bulanan ketua isi rumah	202
3.4.7.2 Pendapatan isi rumah kasar bulanan purata	204
3.4.7.3 Pecahan pendapatan isi rumah kasar bulanan purata pemilik & penyewa	206
3.5 Rumusan	208

Bab 4 Pengubahan Dan Pengubahsuaihan Perumahan

4.0 Pengenalan	211
4.1 Perumahan di Kawasan Tanah Rizab Melayu Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur	214
4.2 Aspek Perumahan di Kawasan Perumahan 'RIDA' di kampung Dato' Keramat	217
4.2.1 Struktur Asal Rumah 'RIDA'	220
4.4 Transformasi Unit Rumah 'RIDA'	225
4.4.1 Pengubahan pada bahagian hadapan	228
4.4.2 Pengubahan pada bahagian dapur	230
4.4.3 Pengubahan pada bahagian tengah	234
4.4.4 Pengubahan pada bahan binaan	237
4.4.5 Pengubahan pada bentuk keseluruhan rumah	238
4.5 Rumusan	243

Bab 5 Gaya Hidup & Persepsi Penduduk Kampung Dato' Keramat

5.0 Pengenalan	245
5.1 Pola Pemilikan Alat Kelengkapan Rumah & Gaya Hidup 5.1.1. Pemilikan Kenderaan	264
5.1.2 Pemilikan Kerusi Set	268
5.1.3 Pemilikan Televisyen	270
5.1.4 Pemilikan Siaran Televisyen Kabel	271
5.1.5 Pemilikan Karaoke	273

5.1.6 Pemilikan Komputer & Internet	274
5.1.7 Pemilikan Telefon	276
5.1.8 Pemilikan Kad Kredit	279
5.1.9 Pemilikan Alat Penghawa Dingin	280
5.2 Persepsi Responden Terhadap Persekutaran Perumahan	282
5.2.1 Tahap Kepuasan Terhadap Kemudahan Infrastruktur	284
5.2.2 Tahap Kepuasan Terhadap Kemudahan Awam dan Sosial	287
5.2.3 Tahap Kepuasan Terhadap Keadaan Perparitan, Longkang & Tong Sampah	289
5.3 Persepsi Responden Terhadap Pembangunan Kawasan Petempatan	290
5.4. Rumusan	292

Bab 6 Kesimpulan

6.0 Pendahuluan	298
6.1 Penemuan Kajian	299
6.2.Cadangan Pembangunan Perumahan Di Kawasan Tanah Rizab Melayu	308
6.3 Kajian Pada Masa Akan Datang	328

Lampiran

Bibliografi

Senarai Gambar Foto

No. Gambar		Halaman
1	Kawasan perkuburan Islam	
	Kampung Dato' Keramat	146
2	Masjid Al-Igram	171
3	Surau di kawasan perumahan 'RIDA'	171
4	Pasar di Kampung Dato' Keramat	172
5	Keadaan perparitan & longkang di Kawasan Perumahan 'RIDA'	176
6	Stesen LRT Dato' Keramat	179
7	Stesen LRT Damai	179
8	Lebuhraya bertingkat Ampang (2) dalam fasa pembinaan	180
9	Struktur rumah baru bersebelahan dengan rumah lama di kawasan perumahan 'RIDA'	182
10	Pemandangan rumah baru dan rumah lama Yang mencorakkan aspek perumahan 'RIDA'	183
11	Satu-satunya bentuk rumah 'RIDA' asal Yang masih wujud	228
12	Bentuk penyambungan pada bahagian dapur	231

13	Struktur rumah 'RIDA' asal yang telah berubah menjadi bentuk rumah teres setingkat	239
14	Struktur rumah 'RIDA' asal yang telah berubah menjadi bentuk rumah banglo	240
15	Struktur rumah 'RIDA' asal yang telah Berubah menjadi rumah flat dua tingkat	241

Senarai Jadual

Jadual	Tajuk	Halaman
1.1:	Kawasan Tanah Rizab Melayu Di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur	16
1.2:	Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur Mengikut Unit Perancangan	23
1.3:	Senarai Persekutuan Dan Senarai Negeri	100
1.4:	Keluasan & Peratusan Tanah Rizab Melayu Mengikut Negeri	, 105
1.5:	Menunjukkan Keluasan Tanah Rizab Melayu Di Semenanjung Malaysia Sehingga Tahun 1999 Mengikut Pejabat Tanah & Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.	108
1.6:	Menunjukkan Kawasan & Keluasan Tanah Rizab Melayu Di Negeri Sembilan.	
1.7:	Menunjukkan Keluasan Tanah Rizab Melayu Di Negeri Selangor.	114
1.8:	Menunjukkan Keluasan Tanah Rizab Melayu Di Dalam Kawasan Majlis Perbandaran Ipoh	116
1.9:	Menunjukkan Keluasan Tanah Rizab Melayu Di Dalam Kawasan Majlis Perbandaran Johor Bahru.	117

2.0: Menunjukkan Keluasan Tanah Rizab Melayu Di Dalam Kawasan Majlis Perbandaran Melaka Bandaraya Bersejarah	118
2.1: Keluasan Tanah Rizab Melayu Di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur	121
2.2: Menunjukkan Kepadatan Penduduk Di Kawasan Tanah Rizab Melayu Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur Pada Tahun 1980.	126
2.3: Menunjukkan Jumlah Penduduk Dan Kepadatan Penduduk Di Kawasan Tanah Rizab Melayu Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur Pada Tahun 1991.	127
2.4: Menunjukkan Profil Gunatanah Di Kawasan TRM Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, 1999	128
2.5: Menunjukkan Profil Gunatanah Di TRM Kg. Dato' Keramat, 1999	159
2.6: Menunjukkan Senarai Kemudahan Awam Yang Terdapat Di Kampung Dato' Keramat	160
2.7: Menunjukkan Profil Umur Responden Ketua Isi Rumah	188
2.8: Menunjukkan Taraf Kerakyatan Responden Ketua Isi Rumah	192
2.9: Menunjukkan Taraf Pendidikan Responden Ketua Isi Rumah	194

3.0: Menunjukkan Kelas Pekerjaan Responden	
Ketua Isi Rumah	196
3.1: Menunjukkan Sektor Pekerjaan Responden	199
3.2: Kadar Pendapatan Kasar Bulanan	
Ketua Isi Rumah	201
3.3: Menunjukkan Pendapatan	
Isi Rumah Kasar Bulanan Purata	203
3.4: Menunjukkan Kadar Pendapatan	
Isi Rumah Kasar Bulanan Purata Pemilik & Penyewa	206
3.5: Menunjukkan Jumlah Responden	
Yang Melakukan Pengubahan	
Pada Struktur Rumah Asal 'RIDA'	230
3.6: Menunjukkan Bilangan Rumah	
Yang Mempunyai Sekatan	
Antara Ruang Dapur & Ruang Tamu	233
3.7: Menunjukkan Bilangan Rumah	
Yang Telah Melakukan Pengasingan	
Antara Bilik Air dan Tandas.	234
3.8: Menunjukkan Bilangan Bilik	
Yang Terdapat Di Kawasan Perumahan 'RIDA'	235
3.9: Menunjukkan Bentuk-Bentuk Pengubahan	
Yang Telah Berlaku Kepada	
Struktur Rumah 'RIDA'	242

4.0: Menunjukkan Taburan Usia Rumah Responden	243
4.1: Menunjukkan Taburan Pemilikan Kenderaan Responden	265
4.2: Menunjukkan Taburan Pemilikan Kerusi Set	269
4.3: Menunjukkan Taburan Pemilikan Televisyen	270
4.4: Menunjukkan Taburan Siaran Televisyen Kabel	273
4.5: Menunjukkan Taburan Pemilikan Karaoke	274
4.6: Menunjukkan Taburan Komputer & Internet	275
4.7: Menunjukkan Taburan Pemilikan Telefon Bimbit	278
4.8: Taburan Pemilikan Kad Kredit	280
4.9: Taburan Pemilikan Alat Penghawa Dingin	281
5.0: Persepsi Responden Terhadap Persekutaran Kawasan Perumahan	283
5.1: Menunjukkan Tahap Kepuasan Responden Terhadap Kemudahan Asas Yang Terdapat di Kawasan Perumahan	285
5.2: Menunjukkan Tahap Kepuasan Responden Terhadap Perkhidmatan Pengangkutan Awam	287
5.3: Menunjukkan Tahap Kepuasan Responden Terhadap Kemudahan Sosial Di Kawasan Perumahan	288
5.4: Menunjukkan Tahap Kepuasan Responden	

Terhadap Keadaan Perparitan, Longkang, Dan Perkhidmatan Pemungutan Sampah	289
5.5: Menunjukkan Persepsi Responden Terhadap Pembangunan Kawasan Petempatan	291
5.6: Matriks Pembangunan Perumahan Di Kawasan Tanah Rizab Melayu Kampung Dato' Keramat	327

Senarai Rajah

Rajah	Tajuk	Halaman
1.0:	Menunjukkan Lokasi Kawasan Tanah Rizab Melayu Di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur	15
1.1:	Menunjukkan Kampung Dato' Keramat Dalam Konteks Unit Perancangan Dewan Bandaraya Kuala Lumpur	24
1.2:	Menunjukkan Lokasi Kawasan Kajian Di Kampung Dato' Keramat	27
1.3:	Carta Aliran Kajian	35
1.4:	Menunjukkan Taburan Tanah Rizab Melayu Mengikut Negeri Di Semenanjung Malaysia	111
1.5:	Menunjukkan Keluasan Tanah Rizab Melayu Di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur Pada Tahun 1999	127
1.6a:	Menunjukkan Profil Gunatanah Di Kawasan Tanah Rizab Melayu Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur 1999	129
1.7:	Menunjukkan Lokasi Kampung Setinggan	

	Di Kampung Dato' Keramat (Tidak Mengikut Skil)	149
1.8:	Menunjukkan Gunatanah Semasa	
	Di Kampung Dato' Keramat Pada Hari Ini	156
1.9:	Menunjukkan Lokasi Kawasan Perumahan 'RIDA'	
	Pada Tahun 1957	220
2.1:	Menunjukkan Pelan Lantai Rumah 'RIDA'	221
2.2:	Menunjukkan Foto Asal Rumah 'RIDA'	222
2.3:	Menunjukkan Pelan Rantai Rumah 'RIDA'	223
2.3:	Menunjukkan Pandangan Tepi Rumah 'RIDA' Asal	

Senarai Lampiran

Lampiran	Perkara
Lampiran 1:	Borang Soal Selidik
Lampiran 2:	Harga Rumah 'RIDA' Di Kampung Dato' Keramat
Lampiran 3:	Enakmen Tanah Rizab Melayu Tahun 1913
Lampiran 4:	Enakmen Tanah Rizab Melayu (Pindaan) Tahun 1933
Lampiran 5:	Pelan Gunatanah Semasa Di Kawasan Tanah Rizab Melayu Kampung Baru .
Lampiran 6:	Pelan Gunatanah Semasa Di Kawasan Tanah Rizab Melayu Segambut
Lampiran 7:	Pelan Gunatanah Semasa Di Kawasan Tanah Rizab Melayu Sungai Penchala
Lampiran 8:	Pelan Gunatanah Semasa Di Kawasan Tanah Rizab Melayu Selayang
Lampiran 9:	Pelan Gunatanah Semasa Di Kawasan Tanah Rizab Melayu Gombak
Lampiran 10:	Bukti Yang Menunjukkan Kampung Dato' Keramat Dikelaskan sebagai Kawasan New Resettlement Area

- Lampiran 11: Cadangan Untuk Mengisyiharkan Kampung Dato'
Keramat Sebagai Kawasan Tanah Rizab Melayu
- Lampiran 12: Butiran Kampung Keramat Sebagai Kawasan
Tanah Rizab Melayu
- Lampiran 13: Maklumat Untuk Memohon Loan Rumah Oleh
'RIDA'
- Lampiran 14: Projek Rumah 'RIDA' Mengikut Fail Unit
Lembaga Perumahan
- Lampiran 15: Jenis Kerosakan Yang Berlaku Di Unit Rumah
'RIDA' Mengikut Fail Laporan Unit
Penyelenggaraan Jabatan Perumahan Pesuruh
Jaya Ibu Kota Pada Tahun 1958