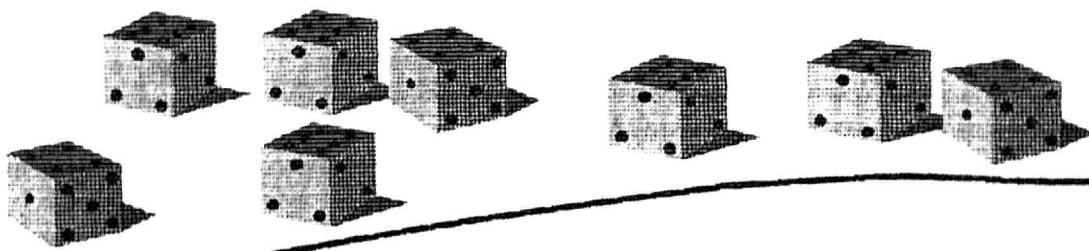


# BAB SATU



## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### **Pengenalan**

Perancangan pembangunan merupakan usaha-usaha untuk membangunkan atau memajukan sesuatu sumber oleh sesebuah negara. Dalam kajian ini, perancangan pembangunan dilihat dari sudut pembangunan sumber tanah. Tanah yang dimaksudkan di sini ialah Tanah Rizab Melayu (TRM). TRM merujuk kepada tanah yang telah diisyiharkan sebagai rizab orang Melayu dari perspektif undang-undang Tanah Rizab Melayu di negeri-negeri di Semenanjung Malaysia.

TRM ialah satu kawasan tanah tertentu yang telah diwartakan khusus untuk orang-orang Melayu sahaja dan orang-orang bukan-Melayu tidak boleh memegang apa-apa hak terhadap tanah itu. Di Negeri Sarawak pula, sistem pemegangan tanah di Sarawak juga telah mengakui hak istimewa kaum Bumiputera terhadap tanah. Sebahagian besar tanah di Sarawak telah diwartakan sebagai kawasan tanah Bumiputera yang hanya boleh dimiliki di bawah hak milik persendirian oleh kaum Bumiputera.

Di Sabah, perizaban tanah untuk sesebuah bangsa atau masyarakat tertentu tidak wujud tetapi sebidang tanah yang dimiliki oleh seseorang itu boleh ditukar kepada tanah hakmilik Bumiputera apabila diminta oleh tuan punya tanah itu atau semasa pemberian milik dibuat terhadap tanah itu. Selain tanah rizab orang Melayu di atas, terdapat juga tanah pegangan orang Melayu di negeri Terengganu. Ia dikenali sebagai tanah pegangan Melayu, manakala tanah rizab Melayu di Melaka dan Negeri Sembilan dikenali sebagai tanah pegangan adat (Ridzuan Awang, 1994:297).

Dari sudut perundangannya, Tanah Rizab Melayu ini dijamin, dikawal dan diperuntukkan di dalam Perlembagaan Persekutuan dan enakmen-enakmen rizab Melayu negeri-negeri di Semenanjung Malaysia (lihat Perlembagaan Persekutuan, Perkara 90). Perlembagaan Malaysia selaku undang-undang tertinggi negara telah mentakrifkan tanah rizab orang Melayu sebagai tanah yang dirizab untuk diberi milik kepada orang-orang Melayu atau kepada Bumiputera bagi negeri di mana tanah itu terletak. Pada prinsipnya, Tanah Rizab Melayu tidak boleh ditukar milik hak milik, dipajak dan disewa kepada orang bukan Melayu. Namun demikian daripada jumlah hampir empat juta Tanah Rizab Melayu di seluruh

negara ini, didapati lebih kurang lapan ratus ribu hektar Tanah Rizab Melayu telah terlepas dan hilang pemilikannya daripada pemilikan orang Melayu (Ridzuan Awang, 1994:299). Ini adalah kerana tanah ini telah digunakan untuk projek pembangunan negara dan pindah milik.

Konsep tanah rizab juga wujud dalam Islam. Konsep tanah rizab telah diamalkan pada zaman Rasulullah (S.A.W). Namun begitu, konsep ini sudah pasti berbeza dengan konsep tanah rizab yang diperkenalkan oleh Inggeris di negara kita. Rasulullah S.A.W. telah meletakkan asas perizaban tanah (al-hima) ke atas dasar pemilikan tanah umum bagi manusia seluruhnya (Ridzuan Awang, 1994:7). Pemilikan umum ini pada zaman Rasulullah S.A.W. dibahagikan kepada tiga bentuk iaitu;

(I) Tanah wakaf

(II) Milik umum terhadap air, rumput dan api. Bahan-bahan ini hendaklah dijadikan milik manusia seluruhnya tanpa melihat kepada akidah dan agama mereka, asalkan mereka rakyat yang tunduk terhadap pemerintahan Islam.

(III) Tanah simpanan dimana tanah simpanan ini telah diwujudkan oleh Rasulullah S.A.W. di Baqi' untuk kegunaan kuda orang Islam.

Isu yang berkait dengan Tanah Rizab Melayu di negara kita ialah isu pembangunan tanah itu sendiri yang bergantung pula kepada lokasinya. Isu pembangunan tanah di kawasan TRM di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (WPKL) menjadi isu yang 'signifikan' di dalam perancangan pembangunan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur khususnya, adalah disebabkan isu ini menyentuh tentang hak-hak istimewa orang Melayu, terutamanya di kawasan bandaraya Kuala Lumpur yang juga menggambarkan martabat dan maruah orang Melayu. Sinonim dengan kenyataan ini juga, isu perancangan pembangunan TRM di WPKL melibatkan "pengertian tanah" yang begitu sentimental kerana masyarakat umum seringkali mengaitkan kekayaan dan status sosial pemiliknya dengan faktor pemilikan harta dalam bentuk tanah, selain daripada rumah, kereta, duit dan sebagainya.

Kajian ini adalah bertujuan untuk melihat pembangunan TRM di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dengan memfokuskan kajian kepada aspek perumahan, di kawasan TRM Kampung Dato' Keramat. Kampung Dato' Keramat adalah diantara kawasan TRM di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur yang mempunyai lokasi yang strategik kerana kedudukannya berhampiran dengan

kawasan Perancangan Pusat (lihat Pelan Struktur Kuala Lumpur, 1984).

Disebabkan kelebihan kedudukan ini diramalkan bahawa nilai tanah di kawasan ini adalah setanding dengan nilai hartanah termahal di Kuala Lumpur. Namun secara relatifnya, Pelan Struktur Kuala Lumpur (1984) telah mengenalpasti bahawa pembangunan tanah di kawasan TRM ini masih jauh ketinggalan dari arus pembangunan, dan sekiranya tiada langkah-langkah wajar diambil, tidak mustahil kawasan ini akan terus terbiar dan menjadi kawasan perumahan setinggan.

Kajian yang dijalankan ini juga cuba untuk memaparkan isu perancangan perumahan di kawasan Tanah Rizab Melayu Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dengan tumpuan kes kepada kawasan asal perumahan 'RIDA' Kampung Dato' Keramat. Kedudukan kawasan ini yang strategik berhampiran dengan kawasan Perancangan Pusat membayangkan bahawa kawasan ini mempunyai nilai tanah yang tinggi. Oleh kerana itu boleh dibayangkan bahawa kawasan ini mempunyai perancangan perumahan yang moden dan terancang sesuai dengan kedudukannya yang berhampiran kawasan pusat Bandaraya Kuala Lumpur di tambah pula dengan kewujudan kawasan-kawasan pertumbuhan baru

seperti Wangsa Maju dan kawasan perumahan mewah Gurney. Tetapi keadaan yang berlaku adalah sebaliknya. Kawasan ini bercirikan kawasan perumahan Melayu yang tidak tersusun dan teratur. Perkara ini telah ditimbulkan oleh kajian-kajian lain (Lihat Mohd. Razali Agus, 1997).

Kebanyakan kawasan TRM khasnya di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur adalah terdiri daripada kawasan perumahan Melayu yang masih mengekalkan ciri-ciri kampung. Walaupun dilengkapi dengan kemudahan infrastruktur asas seperti air, api, jalanraya, telefon dan sebagainya tetapi dari segi struktur fizikal perumahan masih lagi tidak teratur. Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) selaku Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan dalam rumusan penyiasatannya menyatakan bahawa kawasan TRM di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur umumnya adalah mundur dan lembap pembangunannya, mempunyai kualiti perumahan, kemudahan infrastruktur dan keselesaan bandar yang rendah. Keadaan ini berbeza mengikut kawasan yang bergantung kepada ciri-ciri fizikal dan lokasi sesebuah kawasan (Pelan Struktur Kuala Lumpur, 1984:187)

Dari sudut pembahagiannya TRM di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur boleh dibahagikan kepada 3 kategori (lihat Ruslin Hj. Hassan, 1993:1);

- (i) Kawasan Rizab Melayu [ERM {F.M.S} Cap 142]
- (ii) Tanah Rizab Pertanian Melayu Mengikut Seksyen 6, Enakmen Tanah 1897 (Malay Agricultural Settlement @ M.A.S)
- (iii) Tanah Melayu (diberi milik)-iaitu terdiri daripada tanah-tanah yang sudah dibuka melebihi 40 tahun atau tanah-tanah yang tinggal yang diduduki 'oleh kaum Melayu. Tanah ini diistiharkan sebagai tanah rizab Melayu sekiranya wujud permintaan di kalangan penduduk di kawasan berkenaan dan setelah mendapat kelulusan daripada pejabat tanah di sesebuah kawasan.

Dari sudut pemilikannya, ketiga-tiga kategori tanah tersebut mempunyai sekatan tidak boleh ditukarmilik atau dijual kepada orang bukan Melayu. Malahan bagi kategori tanah ke dua syaratnya lebih ketat dimana kedudukan tanah ini disebutkan sebagai "*The Land hereby alienated shall not be transferred to or occupied by a non-Malay*" (Ruslin Haji Hassan, 1993:1). Namun kedudukan dan potensi pembangunan

tanah di kawasan ini terutamanya di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur sangat baik serta setanding dengan nilai harta tanah yang tinggi di Kuala Lumpur. Walau bagaimanapun, dari segi perbandingannya, tanah ini masih jauh ketinggalan berbanding dengan tanah-tanah lain di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.

Kategori ke-2 berkaitan dengan TRM ialah Tanah Rizab Pertanian Melayu atau M.A.S (Malay Agricultural Settlement) yang ditubuhkan di bawah Enakmen Tanah 1897 oleh pemerintah Inggeris. Tujuan penubuhan petempatan khusus' ini ialah untuk memberi peluang kepada orang-orang Melayu khususnya di Negeri Selangor untuk tinggal di bandar Kuala Lumpur yang sedang membangun pada waktu itu. Contoh yang paling baik kawasan M.A.S. di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur ialah Kampung Baru, yang merupakan petempatan orang Melayu yang pertama dan terbesar di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. Manakala tanah Melayu diberi milik pula ialah kawasan petempatan orang Melayu yang mendapat hak pemilikan ke atas tanah tersebut kerana mereka telah lama menetap di kawasan tersebut atau kerana mereka telah mengusahakan tanah tersebut dalam tempoh tertentu. Contoh terbaik TRM kategori ini ialah Kampung Dato' Keramat.

Kawasan TRM Kampung Dato' Keramat mempunyai potensi yang sangat baik untuk dimajukan kerana kedudukannya yang berhampiran dengan pusat bandaraya Kuala Lumpur. Kedudukan ini memberikan banyak faedah dan kelebihan kepada sebarang projek pembangunan yang boleh dijalankan. Pembangunan perumahan misalnya adalah di antara contoh projek pembangunan yang sesuai diusahakan memandangkan kawasan tersebut mempunyai kepadatan penduduk yang tinggi. Walau bagaimanapun sehingga ke hari ini, tidak wujud sebuah petempatan atau skim perumahan yang moden di kawasan ini.

Walaupun terdapat satu skim perumahan terancang yang pernah dijalankan oleh 'RIDA' pada tahun 1956 dan 1957 iaitu pembinaan rumah rakyat atau rumah murah sebanyak 200 unit, tetapi setelah hampir 43 tahun usia rumah ini tidak terdapat perubahan dari sudut pembangunan kawasan perumahannya. Keadaan rumah asal telah berubah sama sekali yang menggambarkan keusangan projek perumahan di sini. Jika dibandingkan dengan pembangunan yang berlaku di persekitarannya, ternyata kawasan ini tertinggal dari sudut pembangunan perumahannya. Persoalan yang perlu diperbincangkan ialah sampai bilakah perancangan semula perumahan di sini akan dilakukan. Mengapakah kawasan

perumahan di kawasan TRM ini tidak dirancang, apakah masalah-masalah pembangunannya serta apakah spesifikasi perumahan 'RIDA' yang telah berusia 43 tahun itu sesuai dengan keperluan perumahan pada hari ini. Daripada kajian yang telah dijalankan menunjukkan ramai penduduk di kawasan TRM ini tinggal di rumah yang boleh dikategorikan sebagai 'kawasan sesak' atau 'setinggan' yang juga melambangkan keadaan perumahan yang tidak teratur dan terancang.

Kajian ini juga bertujuan untuk mengumpulkan maklumat sosio-ekonomi penduduk perumahan 'RIDA'. Ia juga bertujuan untuk membuktikan bagaimana ketidakwujudan perancangan pembangunan yang komprehensif di kawasan ini menyebabkan perancangan perumahan di kawasan perumahan 'RIDA' dahulunya terus tertinggal dari arus pembangunan di sekitarnya. Kelemahan ini dibuktikan melalui kajian kes yang menunjukkan perubahan pada struktur rumah asal yang dilakukan oleh pemilik rumah itu sendiri. Kajian ini juga merupakan satu percubaan untuk melengkapkan kajian mengenai perancangan perumahan di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dari aspek struktur perumahan dan lokasi perumahannya.

### **1.1 Tujuan dan Bidang Kajian**

1. Kajian ini adalah bertujuan untuk memaparkan tentang aspek perumahan di kawasan TRM di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. Fokus kajian ialah kepada kawasan perumahan rakyat terawal di Kampung Dato' Keramat yang lebih dikenali dengan nama rumah 'RIDA' (Rural and Industrial Development Authority). Rumah ini adalah rumah rakyat terawal yang telah dibina oleh DBKL pada tahun 1956 dan 1957 iaitu sebanyak 200 unit. Kawasan perumahan 'RIDA' ini meliputi keluasan lebih kurang 30 hektar daripada keluasan Kampung Dato' Keramat.
  
2. Aspek perumahan yang dilihat ialah kepada struktur rumah 'RIDA' yang telah dibina 43 tahun dahulu. Kajian ini juga bertujuan untuk melihat perubahan yang berlaku pada struktur rumah asal 'RIDA'. Lebih khusus lagi perubahan pada struktur rumah dilihat hanya kepada 4 aspek utama iaitu perubahan pada struktur ~~hadapan~~ rumah asal 'RIDA'; perubahan pada bahagian tengah, penambahan bilik, serta pada struktur binaan lantai.

3. Kajian ini juga bertujuan untuk mengumpul maklumat sosio-ekonomi penduduk rumah di kawasan tersebut untuk tujuan ini, tumpuan diberikan terhadap aspek-aspek seperti latarbelakang skim perumahan, latarbelakang penghuni lain, kegiatan isirumah, pola pemilikan alatan kelengkapan milik isirumah, kemudahsampaian kepada kemudahan dan tingkat kepuasan responden terhadap rumah dan kawasan perumahan yang didiaminya sekarang iaitu di kawasan TRM.

4. Kajian ini juga cuba untuk melihat potensi pembangunan perumahan di kawasan ini serta halangan kepada perancangan skim perumahan yang lebih moden dan komprehensif.

5. Seterusnya, adalah diharapkan kajian ini boleh memaparkan tentang hakikat perumahan di kawasan TRM di WPKL terutama dari aspek pembangunan perumahan dan aspek sosio ekonomi penghuninya.

## **1.2 Kepentingan Penyelidikan**

Apabila kita menyentuh tentang proses urbanisasi, aspek perumahan adalah antara aspek yang penting. Proses

perbandaran yang berkait rapat dengan penghijrahan penduduk dari kawasan desa ke kawasan bandar, demi merebut peluang ekonomi menyebabkan keperluan perumahan bertambah mendesak. Penawaran stok perumahan yang terhad, sedangkan permintaannya yang semakin meningkat, memerlukan kepada perancangan perumahan yang lebih strategik dan komprehensif. Selaras dengan hakikat ini, para perancang perumahan seharusnya bijak memikirkan alternatif-alternatif lain di dalam penyediaan perumahan. Lokasi-lokasi yang sesuai untuk membina kawasan perumahan juga harus dipertimbangkan kerana faktor ini juga adalah di antara faktor yang penting yang mempengaruhi minat pembelian atau penyewaan rumah di kalangan warga kota.

Kajian mengenai aspek perumahan awam yang meliputi isu-isu seperti penyewaan, pensettingganan, hubungan kejiran dan sebagainya lagi telah banyak mendapat perhatian dan telah sering diperkatakan, namun isu-isu yang menyingkap tentang aspek perumahan khususnya di kawasan TRM di WPKL tidak banyak yang diketahui. Perancangan perumahan di kawasan TRM Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur menjadi lebih penting kerana kawasan ini melambangkan serta menggambarkan martabat dan maruah bangsa Melayu.

Menurut DBKL, tanah milik Melayu di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur adalah seluas 1,175.9<sup>1</sup> hektar atau lebih kurang 3,537.41 ekar dengan jumlah penduduknya seramai 148,090 orang (Mohd. Razali Agus, 1991:84). TRM menurut kategori yang telah dibuat oleh Dewan Bandaraya Kuala Lumpur terbahagi kepada tiga;

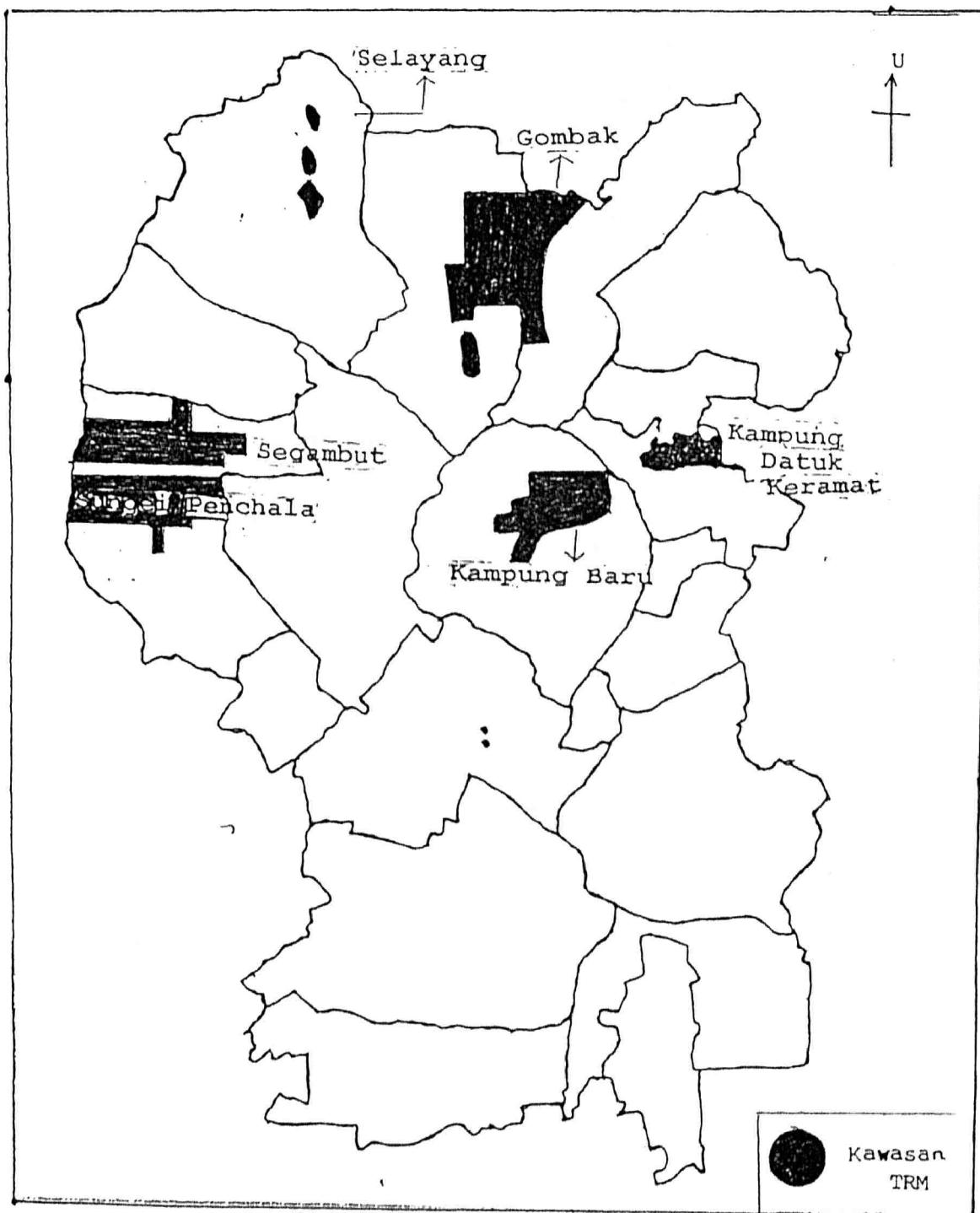
1. Tanah Rizab Melayu [EMR (FMS) CAP.142]
2. Tanah Rizab Pertanian Melayu (Sek. 6 Enakmen Tanah 1897)
3. Tanah Melayu (diberi milik)

Manakala, TRM di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur adalah seperti berikut (lihat Jadual 1.1 di bawah). Manakala Rajah 1.0 pula menunjukkan taburan Tanah Rizab Melayu di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.

---

<sup>1</sup> Kajian penulis mengenai keluasan TRM di WPKL terdapat beberapa perbezaan nilai keluasan. Nilai keluasan TRM di WPKL yang dikeluarkan oleh Pejabat Tanah & Galian Persekutuan adalah lebih kecil daripada nilai yang dicatatkan oleh Ruslin Hj. Hassan 1993:20. Untuk tidak menimbulkan kekeliruan penulis dalam kajian seterusnya akan menggunakan nilai keluasan yang tercatat oleh sumber DBKL.

Rajah 1.Q Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur Taburan Lokasi  
Kawasan Simpanan Melayu 1999



Sumber: Unit Pelan Induk Dewan Bandaraya Kuala Lumpur 1999

Jadual 1.1 Tanah Rizab Melayu Di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur

<b>Kawasan</b>	<b>Nama Kampung</b>	<b>Keluasan (Hektar)</b>
Segambut	Kg. Pelambayan	292.3
	Kg. Bukit Lanjan	
Sg. Penchala	Kg. Penchala	290.0
Gombak	Kg. Sg. Mulia	318.8
	Kg. Puah	
	Kg. Chubadak	
	Kg. Bandar Dalam	
	Kg. Sg. Merali	
Kg. Baru	Kg. Hujung Pasir	100.4
	Kg. Pindah	
	Kg. Manggis	
	Kg. Periok	
	Kg. Paya	
	Kg. Masjid	
	Kg. Sg. Baru	
	Kg. Atas A dan B	
Dato' Keramat	Kg. Dato' Keramat	87.1
Petaling	Kg. Pasir Baru	15.0
Cheras	Kg. Cheras Baru	40.5
Sungai Besi	Kg. Malaysia	40.0
	Tambahan	
	Kg. Malaysia	6.07
	Raya	24.3
	Kg. Pantai	4.86
	Baiduri	125.5
	Kg. Batu 5	
	Kg. Segambut	
	Bahagia	
	Kg. Segambut	
	Dalam	
<b>JUMLAH</b>		<b>1,432.15</b>

Sumber : Ruslin Haji Hassan, Tanah Rizab Melayu-Perspektif Pembangunan, 1993:20

Di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Tanah Rizab Melayu Kampung Baru adalah tertakluk di bawah Akta Penempatan Pertanian Melayu, seksyen 6 Enakmen Tanah tahun 1897. Manakala Sg. Penchala, Kampung Dato' Keramat, Selayang dan Gombak adalah kawasan TRM di bawah kategori ketiga. Selebihnya ialah Tanah Rizab Melayu yang diberi milik oleh pihak kerajaan. Tanah Penempatan Pertanian Melayu dan Tanah Rizab Melayu ini seluas kira-kira 1,432.15 hektar atau pun 4.8 peratus daripada jumlah keluasan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. Walaupun dari sudut peratusan, keluasan kawasan ini agak kecil namun dari sudut lokasinya ada di antara kawasan TRM ini yang terletak begitu strategik iaitu di dalam dan berhampiran kawasan Perancangan Pusat (KPP). Contoh yang baik untuk kes ini ialah Kampung Baru dan Kampung Dato' Keramat. Namun begitu, kawasan ini belum dimajukan sepenuhnya oleh Kerajaan samada secara bersepadu mahupun menyeluruh. Pihak Dewan Bandaraya Kuala Lumpur sendiri pernah mengemukakan beberapa cadangan untuk memajukan kawasan TRM, tetapi sehingga pada hari ini tiada lagi tindakan atau usaha yang komprehensif berkaitan dengan pembangunan di kawasan TRM ini.

Inisiatif pernah dibuat oleh pihak DBKL untuk memajukan kawasan TRM di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (WPKL). Inisiatif ini terkandung dalam cadangan Pelan Struktur Kuala Lumpur 1984. Walau bagaimanapun inisiatif ini hanyalah merupakan langkah awal untuk memajukan TRM dengan menumpukan perhatian kepada Kampung Baru. Usaha yang serupa juga pernah dilakukan pada tahun 1975. Percubaan pada tahun tersebut melibatkan usaha untuk menyatukan pelbagai lot-lot kecil yang terdapat di Kampung Baru, tetapi rancangan ini tidak mendapat sambutan yang menggalakkan. Pada tahun 1985 pula, DBKL telah mengemukakan pelan konsep pembangunan yang bertujuan untuk mengelakkan pemilik individu membangunkan tanah mereka secara bersendirian. Langkah-langkah yang telah dicadangkan oleh DBKL antaranya ialah memberikan tambahan nisbah plot dan kepadatan pengecualian caj pembangunan dan pengurangan separuh keperluan tempat letak kereta. Walau bagaimanapun pendekatan ini juga tidak mendapat sokongan daripada penduduk tempatan (Mohd Razali Agus, 1995)

Kemudiannya pada tahun 1991, pembangunan Kampung Baru telah dipergiatkan semula apabila YAB Perdana Menteri Dato' Seri Dr. Mahathir Mohammad mengarahkan DBKL untuk mengambil

balik tanah seluas 16.57 hektar (40.94 ekar) di sepanjang Jalan Raja Abdullah. Tindakan ini juga tidak memberikan penyelesaian apabila kos pengambilan balik tanah atau bayaran pampasan yang harus dibayar oleh pihak kerajaan melebihi RM400 juta. Rentetan daripada peristiwa tersebut, pada tahun 1992 pihak DBKL telah diarahkan oleh YAB Perdana Menteri supaya menyediakan rancangan pemajuan iaitu pelan/rancangan tempatan (Local Plan). Pelan tempatan itu kemudiannya telah diwartakan demi untuk menjamin pembangunan Kampung Baru lebih terkawal, berlandaskan kepada garis panduan yang terkandung di dalam pelan/rancangan tersebut. Malangnya sehingga pada hari ini, bentuk pelan tempatan itu belum lagi dihebahkan kepada orang ramai.

Hakikatnya, kalau diamati dengan lebih mendalam, kawasan TRM di WPKL adalah luas dan ada diantaranya sangat strategik. Keadaan ini boleh memberikan kelebihan kepada orang-orang Melayu dari aspek penglibatan mereka terhadap bidang ekonomi terutamanya tentang pemilikan harta tanah dan ruang perniagaan. Walau bagaimanapun dari sudut pembangunannya, kebanyakkan kawasan TRM ini masih lempap

dan mundur. Keadaan ini bergantung juga kepada ciri-ciri fizikal dan lokasi sesebuah kawasan.

Dalam Pelan Struktur Kuala Lumpur (1984), tidak sampai separuh daripada luas kawasan ini yang telah dimajukan. Menurut Pelan Struktur Kuala Lumpur juga kepadatan keseluruhan kawasan TRM ialah 59.8 orang sehektar (24.2 orang seekar) pada tahun 1984 dan pada tahun 1993 kepadatannya telah meningkat kepada hampir dua kali ganda. Keadaan pembangunan tidak seimbang adalah ketara kerana kepadatan sesebuah kawasan berubah-ubah daripada 4.4 orang sehektar (132.2 orang seekar). Pada tahun 1984, hanya 70,000 penduduk yang dapat ditampung oleh kawasan TRM dan jumlah ini telah meningkat kepada hampir 150,000 orang pada tahun 1993. Kalaularah kepadatan yang lebih seragam dengan menggunakan kepadatan Kampung Baru pada tahun 1984 sahaja, kawasan TRM, Penempatan Pertanian Melayu (M.A.S) dan Tanah Milik Melayu boleh menampung hampir 500,000 orang penduduk. Ini bermakna hampir 100,000 unit rumah kediaman baru dan lama dapat mengisi ruang di kawasan TRM, Penempatan Pertanian Melayu (M.A.S) dan tanah Melayu yang diberi milik oleh Pejabat Tanah Wilayah Persekutuan. Oleh kerana ketidakseimbangan pembangunan di antara kawasan TRM, tidak

sampai 2,000,000 yang mendiami kawasan-kawasan ini pada masa sekarang (Mohd. Razali Agus, 1995:101).

Keadaan sekarang memaparkan bahawa Kampung Baru dan Kampung Dato' Keramat mempunyai kepadatan penduduk yang lebih tinggi daripada kawasan Melayu lain. Untuk memperbaiki ketidakseimbangan ini langkah-langkah yang bersepadau dan menyeluruh harus dimulakan supaya kemudahan infrastruktur, kemudahan awam dan kualiti kehidupan masyarakat Melayu di kawasan ini lebih selesa. Oleh kerana kedudukan kawasan ini berhampiran dengan kawasan Perancangan Pusat (KPP), kawasan rizab Melayu ini boleh menjadi kawasan kediaman yang menarik dan mempunyai kelengkapan perumahan moden dari segi kegiatan perniagaan dan perdagangan. Hari ini KPP telah dihubungkan melalui kemudahan perhubungan yang bertaraf tinggi seperti lebuhraya, kemudahan sistem transit aliran ringan dan sebagainya. Oleh itu secara tidak langsung potensinya untuk menyaingi kawasan pembangunan seperti di pusat bandaraya adalah amat cerah sekali.

Kesimpulannya, perancangan perumahan di kawasan TRM harus dipertimbangkan sewajarnya dengan mengambil kira potensi pembangunan di kawasan tersebut. Skim perumahan di kawasan

tersebut sepatutnya moden dan bertaraf tinggi dan bukannya terbiar seperti, apa yang ada pada hari ini. Pembangunan Kampung Baru seharusnya menjadi contoh ikutan dan pencetus idea ke arah projek pembangunan yang lebih strategik serta komprehensif demi memartabatkan bangsa Melayu di bumi Malaysia ini.

### **1.3 Tempat Kajian**

Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur merupakan ibu negara Malaysia. Ia merangkumi kawasan seluas 243 km persegi (94 batu persegi). Untuk memudahkan pentadbiran DBKL selaku penguasa tempatan di WPKL telah membahagikan pentadbirannya kepada 4 zon perancangan dan Unit Perancangan. Zon Perancangan 1 ialah unit perancangan 1 yang dinamakan kawasan Perancangan Pusat. Zon 2 adalah zon kawasan pertumbuhan baru yang terdiri daripada Unit Perancangan 5, 9, 12 dan 13 yang merangkumi kawasan Wangsa Maju, Bandar Tun Razak, Bukit Jalil dan Damansara. Zon 3 adalah Zon kawasan pembangunan sedia ada terdiri daripada unit perancangan bernombor 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 14 dan 15. Unit perancangan ini merangkumi kawasan perancangan Jinjang, Sentul, Setapak, Dato' Keramat, Maluri, Bukit Anggerik,

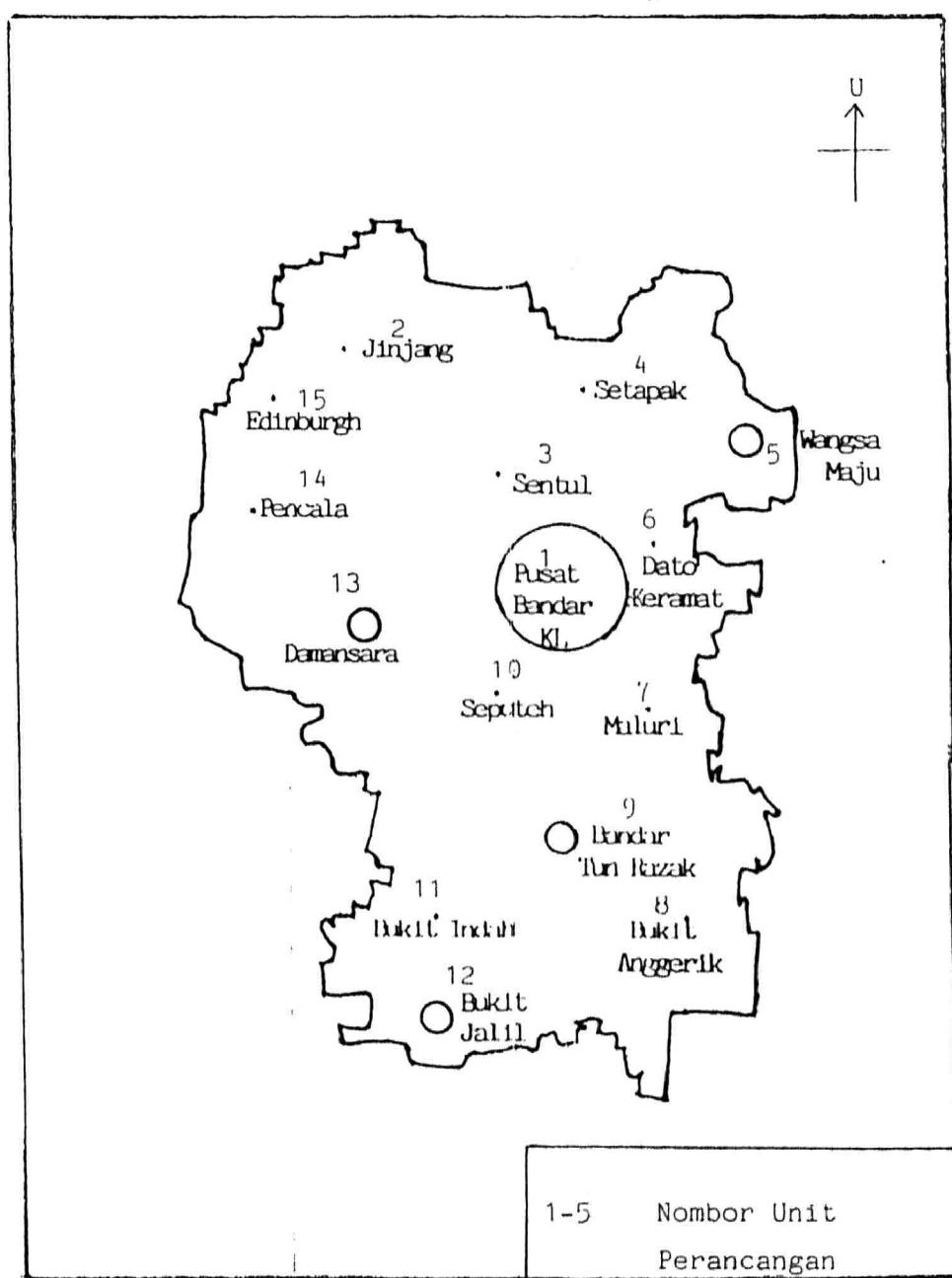
Seputeh, Bukit Indah, Penchala dan Edinburgh. Manakala Zon 4 pula ialah zon Unit Perancangan khas yang terdiri daripada kawasan-kawasan khas seperti Kementerian Pertahanan Awam (KEMENTAH), Kelab Golf DiRaja Selangor, Universiti Malaya, Kem Sungai Besi dan Chan Sow Lin. (Lihat Jadual 1.2 di bawah).

Jadual 1.2: Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur: Zon Dan Unit Perancangan

ZON PERANCANGAN	NO. UNIT PERANCANGAN	NAMA UNIT PERANCANGAN
1. Pusat Bandaraya	1	Kawasan Perancangan Pusat
2. Kawasan Pertumbuhan Baru	5 9 12 13	Wangsa Maju Bandar Tun Razak Bukit Jalil Damansara
2. Kawasan Pembangunan Sedia Ada	2 3 4 6 7 8 10 11 14 15	Jinjang Sentul Setapak Dato' Keramat Maluri Bukit Anggerik Seputeh Bukit Indah Penchala Edinburgh
3. Unit Perancangan Khas		KEMENTAH Kelab Golf Diraja Selangor Kem Sungai Besi Chan Sow Lin

Sumber: Pelan Struktur Kuala Lumpur, 1984

Rajah 1.1 Kampung Dato' Keramat dalam konteks Unit Perancangan DBKL, 1999



Sumber: Ubahsuai daripada Pelan Struktur Kuala Lumpur, 1984

### **1.3.1 Latarbelakang Kawasan Kajian**

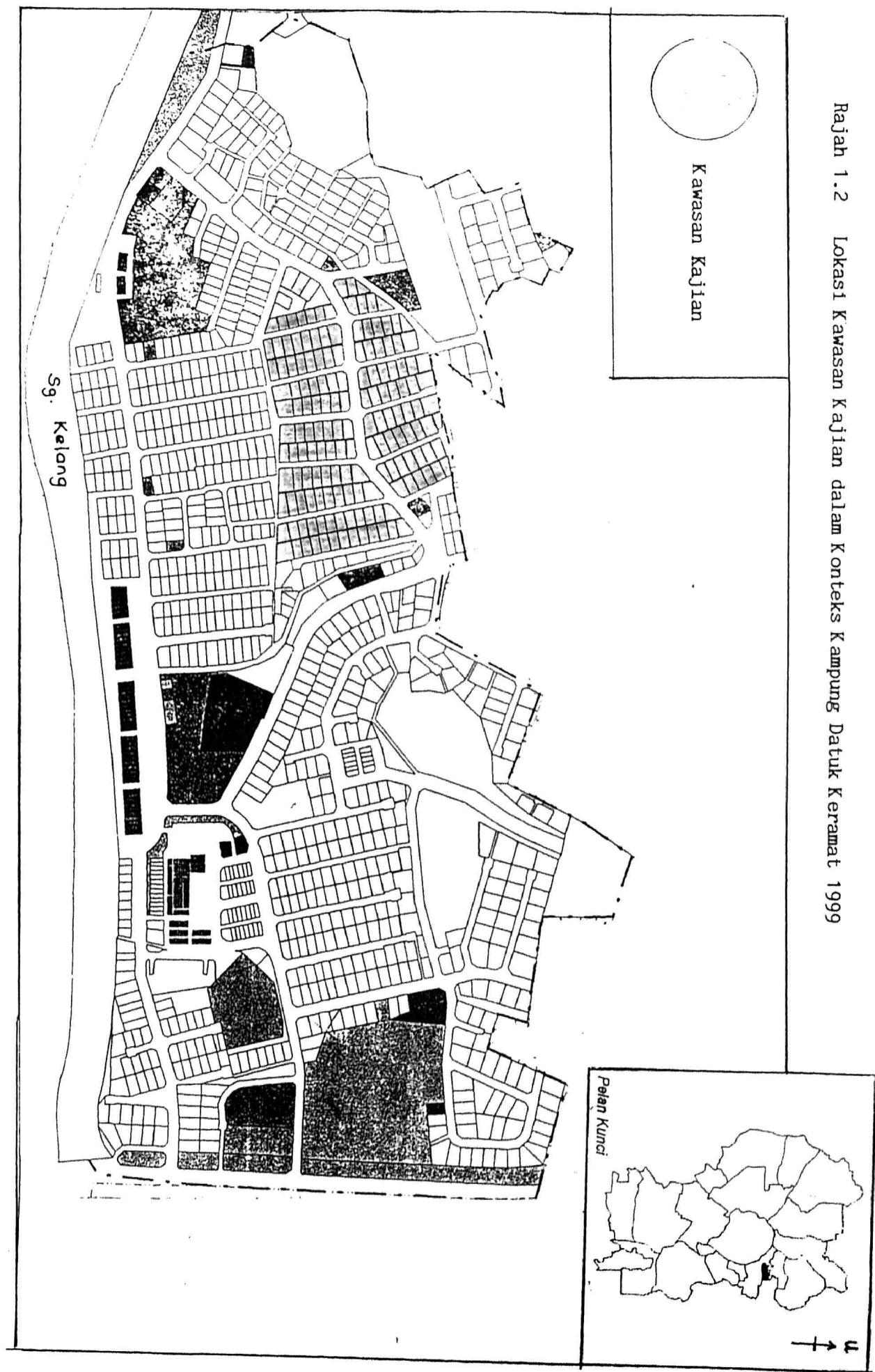
Kawasan perumahan 'RIDA' mendapat namanya sempena dengan agensi yang membangunkan kawasan kampung itu menjadi kawasan perumahan. Walau bagaimanapun, kajian penulis menunjukkan bukanlah 'RIDA' yang telah membina rumah ini. Rumah yang dikenali sebagai rumah 'RIDA' ini sebenarnya telah dibina oleh Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (dahulunya Pesuruh Jaya Ibu Kota). 'RIDA' adalah nama singkatan untuk Lembaga Pembangunan Industri dan Luar Bandar (Rural Industrial Development Authority) atau sekarang agensi ini

dikenali sebagai MARA.<sup>2</sup> Kawasan perumahan 'RIDA' di Kampung Dato' Keramat terletak dari Lorong Kiri 5 hingga ke lorong kiri 20 (Lihat Rajah 1.2). Kawasan ini merupakan antara kawasan perumahan rakyat terawal yang dibina di WPKL. Pembinaan rumah ini dibahagikan kepada 2 fasa. Fasa Pertama dibina pada tahun 1956 sebanyak 50 unit dan fasa kedua pula ialah pada tahun 1957 sebanyak 150 unit. Jenis rumah yang dibina ialah rumah sesebuah, yang disewakan pada harga RM33 sebulan untuk jangkamasa 10 tahun. Struktur rumah ini mempunyai dua buah bilik, dinding dan lantainya adalah diperbuat daripada kayu, tandas terdapat di bahagian luar rumah. Rumah ini dahulunya juga dipanggil rumah panggung (soal-selidik). Keluasan tapak dan kawasan rumah-rumah ini berbeza-beza. Keluasannya berada di antara 50' x 70', 50' x 90' dan 40' x 70'. Kawasan ini juga sebenarnya adalah merupakan kawasan penempatan semula setinggan Melayu dari Jalan Raja Laut. Kesemua pemilik rumah 'RIDA' adalah terdiri daripada orang Melayu yang mempunyai pendapatan sederhana.

---

<sup>2</sup> 'RIDA' ditubuhkan oleh British dengan tujuan untuk membantu dan mengatasi masalah kemunduran ekonomi dan kemiskinan di kalangan orang Melayu di luar bandar. Penubuhan RIDA adalah hasil daripada desakan Dato' Onn Jaafar yang melihat kemunduran ekonomi orang-orang Melayu akan melemahkan kedudukan politik mereka.

Rajah 1.2 Lokasi Kawasan Kajian dalam Konteks Kampung Datuk Keramat 1999



Sumber: Ubahsuai daripada Unit Pelan Induk DBKL, 1999 (tidak diterbitkan)

## **1.4 Metodologi**

Ahmad Mahdzan Ayob (1983), mentafsirkan kaedah penyelidikan merujuk kepada soalan bagaimana tiap-tiap satu objektif atau tujuan penyelidikan itu hendak dicapai. Dalam kajian ini beberapa teknik penyelidikan telah digunakan untuk tujuan pengumpulan data. Antaranya termasuklah,

### **1.4.1 Teknik Tinjauan**

Pada awal kajian, teknik tinjauan dilakukan di kawasan kajian untuk mendapatkan gambaran am tentang kawasan yang diperkatakan. Tinjauan dilakukan untuk mengukuhkan bukti bahawa wujudnya kawasan perumahan 'RIDA' di kawasan kajian. Tinjauan kemudiannya disertakan dengan temubual bersemuka yang dilakukan terhadap penduduk awal di kampung tersebut, ketua kampung, ketua agama (Tok Imam) dan kepada beberapa individu tertentu seperti pemilik-pemilik rumah asal untuk mengesahkan kawasan kajian.

#### **1.4.2 Pemerhatian Ikut Serta**

Becker dan Geer (1981) mendefinisikan pemerhatian ikut serta sebagai satu kaedah yang didalamnya pemerhati mengikut bersama-sama dalam kehidupan sehari-hari komuniti yang dikaji, samada secara terbuka (dengan memainkan peranan sebagai seorang penyelidik ataupun secara tertutup (senyap-senyap dan memainkan peranan samaran atau pengintip). Pemerhatian ikut serta juga boleh dianggap satu kajian peneroka. Pengkaji tidak mempunyai apa-apa maklumat ataupun mempunyai tafsiran prasangka tentang bidang kajian (Syed Arabi Idid, 1992:131).

Data yang dikumpul melalui kaedah pemerhatian ikut serta ini lebih bercorak deskriptif untuk memerihalkan tentang kawasan asal, pendapat terhadap persekitaran kawasan kediaman, pola pemilikan kelengkapan rumah, gaya hidup dan sebagainya. Penyelidikan jenis ini mengkehendaki pengkaji melibatkan diri dalam pelbagai aktiviti termasuklah melihat, memerhati, mendengar, menyoal, membuat rakaman, mencatat dan sebagainya.

#### **1.4.3      Teknik Bancian**

Banci kemudiannya dilakukan untuk mengira unit rumah 'RIDA' setelah lokasi kawasan kajian dikenalpasti. Kiraan dilakukan kepada unit-unit rumah berdasarkan kepada lokasi tapak asal rumah 'RIDA'. Ini adalah kerana terdapat rumah asal yang telah diubahsuai dan disewakan kepada orang lain. Tetapi untuk memudahkan kajian, pengkaji hanya mengambil sampel seramai 150 unit rumah 'RIDA' asal sahaja.

#### **1.4.4      Teknik Persampelan**

Kaedah persampelan yang digunakan ialah keadah persampelan bertujuan (*purposing sampling*). Kaedah persampelan bertujuan digunakan kerana kaedah ini membantu mewakili bentuk perumahan yang terdapat di kawasan TRM Kampung Dato' Keramat. Kaedah ini juga dapat memberikan gambaran tentang antara bentuk-bentuk pengubahan yang telah berlaku kepada struktur asal rumah 'RIDA. Pemilihan responden dilakukan mengikut lorong-lorong rumah di kawasan perumahan 'RIDA'. Tiap-tiap lorong mengandungi 10-25 unit rumah asal 'RIDA'. Pemilihan responden adalah berdasarkan kadar 10-15 unit rumah di atas tapak asal rumah 'RIDA' mengikut lorong.

## **1.5 Kutipan Data**

Menurut Syed Arabi Idid (1992), data boleh diertikan sebagai butir maklumat untuk memberikan gambaran tentang sesuatu kajian atau persoalan. Unit tujuan kajian ini, dua jenis data yang telah dikenalpasti untuk digunakan ialah :-

### **1.5.1 Data Primer**

Data utama adalah data yang diperolehi melalui 150 set borang soal-selidik untuk menjawab persoalan kajian. Data ini juga diperolehi melalui teknik temubual yang berasaskan borang soal-selidik dan teknik pemerhatian ikut serta. Data primer juga diperolehi daripada kajian terhadap fail-fail lama khususnya daripada fail Pesuruh Jaya Ibu Kota (sekarang DBKL) yang dahulunya bertaraf sulit yang kini tersimpan di Arkib Negara Malaysia.

Antara aspek yang diberikan perhatian di dalam set soal selidik ini ialah latar belakang skim perumahan, latar belakang ketua isi rumah, demografi dan mobiliti, latar belakang penghuni lain, kegiatan isirumah, alatan kelengkapan rumah dan harta-harta lain milik responden,

kesampaian kepada kemudahan awam serta persepsi responden terhadap rumah dan kawasan perumahannya.

Data primer juga diperolehi dengan menggunakan kaedah kualitatif melalui temubual bersemuka yang dijalankan terhadap beberapa individu tertentu untuk mendapatkan maklumat tentang kajian. Temubual yang telah dijalankan termasuklah kepada Timbalan Pengurus surau Al-Ikram iaitu Tuan Haji Mohammad Saad bin Yusof (57 tahun), yang juga merupakan antara penduduk tertua di Kampung tersebut. Temubual juga dilakukan kepada Encik Sulaiman bin Mohammad, pegawai perancang (2) di Unit Perancang Ekonomi Ibu Kota (UPEIK), dan Encik Mahadi bin Ngah di Unit Perancangan 6 Dewan Bandaraya Kuala Lumpur, dan Cik Faridah dari Unit Pelan Induk DBKL. Walau bagaimanapun, bentuk temubual yang dilakukan adalah secara tidak formal iaitu tanpa set borang soal selidik.

#### **1.5.2 Data Sekunder**

Data sekunder pula diperolehi daripada bahan-bahan bacaan yang berupa jurnal, buku, laporan-laporan kerajaan, penulisan ilmiah, laporan tahunan, artikel dan sebagainya

lagi yang bertujuan untuk menambahkan pemahaman tentang konsep dan keperluan kajian.

Data sekunder juga diperolehi melalui kajian kepada Pelan Struktur Kuala Lumpur, kertas kerja yang pernah dibentangkan yang menyentuh aspek TRM, berita-berita dalam suratkhabar dan sebagainya.

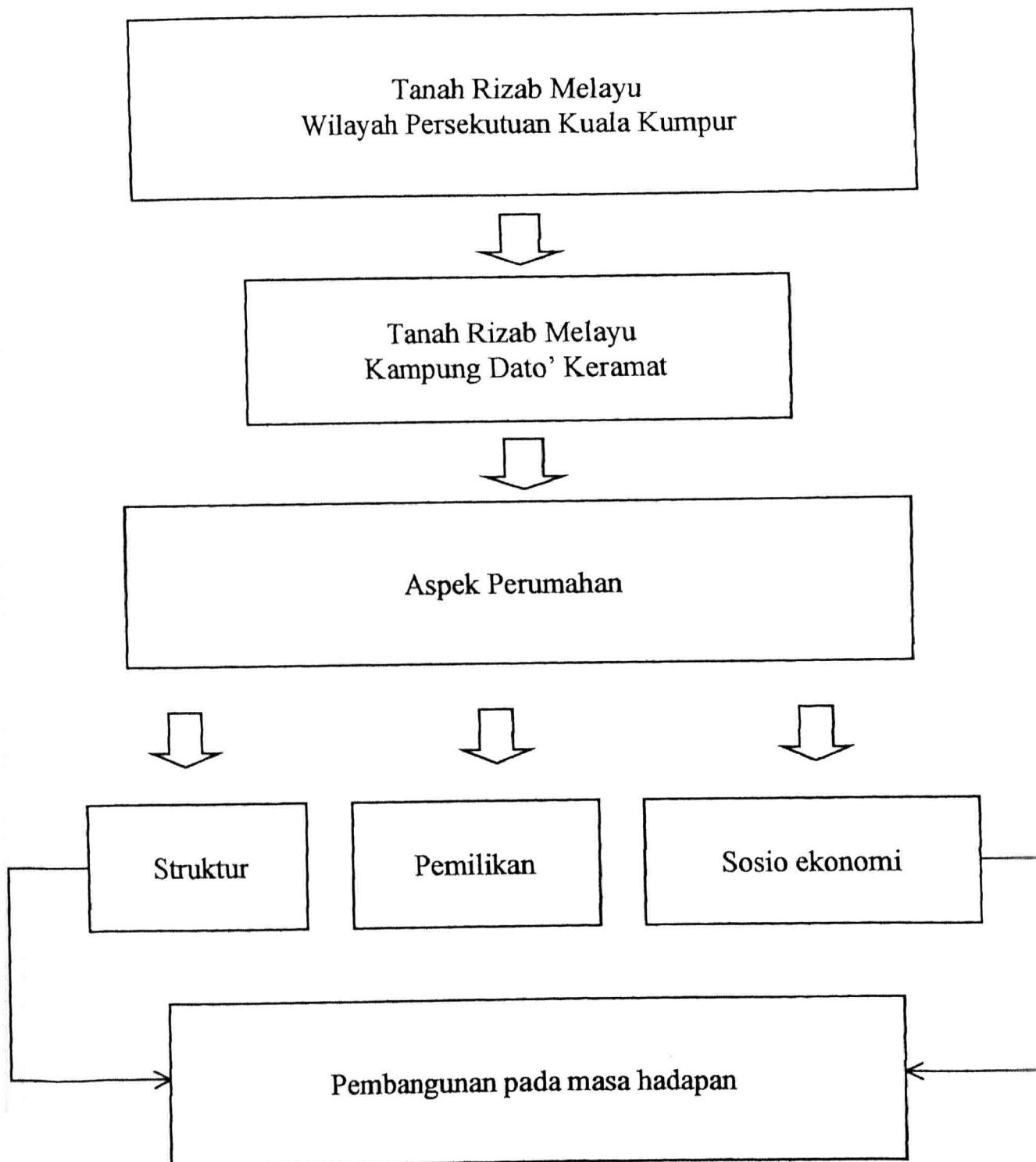
#### **1.4.4 Pembentangan Data**

Maklumat yang diperolehi daripada set borang soal-selidik kemudianya dibentangkan secara deskriptif. Data-data yang sesuai akan juga dibentangkan dalam bentuk jadual dan sebagainya untuk melengkapkan dan menyokong keperluan kajian.

## **1.6 Kerangka kajian**

Berdasarkan kepada matlamat dan objektif kajian, tujuan penyelidikan ini ialah untuk mengumpul maklumat sosio ekonomi penduduk dan perubahan yang berlaku lebih empat dekad yang lalu terhadap perumahan 'RIDA' di kawasan TRM Kampung Dato' Keramat. Kajian ini juga bertujuan untuk melihat aspek perumahan 'RIDA' di kawasan TRM Kampung Dato' Keramat. Aspek perumahan yang dipaparkan ialah perubahan pada struktur perumahan asal 'RIDA' serta pola pemilikan harta dan alat kelengkapan pemilik rumah. Oleh yang demikian carta aliran kajian penyelidikan di nyatakan di dalam Rajah 1.3.

### Rajah 1.3 Carta Aliran Kajian



## **1.7 Ulasan Terhadap Kajian-Kajian Terdahulu Mengenai Aspek Perumahan**

Kajian-kajian dan penulisan mengenai perumahan di Malaysia sama ada oleh pengkaji-pengkaji Barat atau pengkaji-pengkaji tempatan mula mendapat perhatian pada akhir tahun-tahun 1960-an. Pengkajian dan penulisan mengenai perumahan pada peringkat ini lebih bertumpu kepada masalah perumahan kos rendah, mengenai persetingganan dengan menggunakan pendekatan sosio-ekonomi, sosio-politik dan geografi. Pada tahun 1970-an, 1980-an dan 1990-an, terdapat perubahan dari segi pendekatan kajian dan didapati kajian mengenai perumahan dilakukan dengan lebih mendalam. Kajian ini meliputi takrifan terhadap isu-isu perumahan secara lebih meluas yang menyentuh aspek-aspek seperti dasar perumahan, konsep penyewaan, perundangan, perancangan, kepuasan dan keperluan serta permasalahan perumahan. Bagi Mohd. Razali Agus (1992), penelitian beliau mengenai pengkajian aspek perumahan di Malaysia boleh dirumuskan mengikut beberapa pendekatan. Pendekatan tersebut ialah pendekatan modenisasi, pendekatan pengurusan bandar, pendekatan ekonomi-politik dan pendekatan penyertaan awam.

Walau bagaimanapun, kajian ini cuba melihat aspek perumahan dengan merujuk kepada perumahan di kawasan TRM Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. Kajian-kajian terdahulu mengenai perumahan di kawasan bandar lebih menyentuh tentang aspek-aspek pensetingganan, penyewaan, kejiranan, pengurusan dan keselesaan. Belum ada kajian secara ilmiah yang memfokuskan kepada aspek perumahan di kawasan Tanah Rizab Melayu. Justeru itu kajian ini merupakan satu percubaan untuk melengkapkan kajian mengenai aspek perumahan dengan merujuk kepada isu perumahan di kawasan TRM Kampung Dato' Keramat di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. Perbincangan mengenai aspek perumahan yang pernah dikaji oleh pengkaji terdahulu di ringkaskan seperti di bawah;

#### 1.7.1      **Isu pensetingganan**

Proses pembandaran di Malaysia adalah begitu pesat sekali. Fenomena ini sebahagian besarnya disebabkan penghijrahan dari kawasan desa ke kawasan bandar. Kebanyakan golongan penghijrah tersebut adalah terdiri daripada orang-orang Melayu yang menyahut seruan kerajaan seperti yang digariskan dalam DEB yang bertujuan untuk membasmi kemiskinan dan menyusun semula masyarakat. Menggalakkan

penghijrahan orang-orang Melayu dari desa ke kawasan bandar adalah sangat penting untuk mewujudkan komuniti perdagangan dan Melayu bandar dan untuk mencapai matlamat DEB, tetapi dalam banyak kes mereka menjadi setinggan-setinggan bandar dan menghadapi masalah perumahan (Mohd. Razali Agus, 1985). Gejala pensettinggan telah menarik minat ramai pengkaji. Sehingga kini banyak kajian yang menyentuh perihal persettinggan telah dilakukan samada oleh pihak kerajaan atau agensi-agensi swasta serta orang-orang persendirian terutamanya ahli-ahli akademik dan para pelajar. Sebagaimana aspek perumahan, isu pensettinggan juga telah digarap dalam pelbagai dimensi yang merangkumi isu sosio-ekonomi, sosio-politik, dan penempatan semula setinggan.

Isu sosio-ekonomi berkaitan pensettinggan memberikan gambaran bahawa penduduk setinggan adalah terdiri daripada penghijrah-penghijrah yang miskin, kehidupan mereka dicirikan oleh keadaan perumahan yang sesak, dan kekurangan kemudahan asas (Ismail Stapa, 1994:80). Shamsul Amri Baharuddin (1981) berpendapat bahawa kewujudan kawasan setinggan di bandar akan terus tumbuh, selagi masalah di desa yang membawa kepada penghijrahan penduduk tidak dapat diatasi. Tambahnya lagi, selagi kepentingan sektor

perindustrian di bandar diutamakan, selagi itulah penghijrahan akan berlaku yang membawa kepada perkembangan kawasan setinggan dan seterusnya membawa kepada masalah ketidakseimbangan sosio-ekonomi masyarakat bandar.

Isu pensetinggan jika dikaitkan dengan aspek fizikal bandar memberikan perspektif yang berbeza. Keadaan perumahan setinggan yang sesak dan tidak teratur memberikan imej yang buruk terhadap pertumbuhan bandar. Kawasan-kawasan setinggan yang tumbuh di kawasan-kawasan rizab kerajaan seperti rizab hutan, TRM dan sebagainya memerlukan perhatian yang sewajarnya. Jika tidak dibendung pada tahap awal pembentukannya, kawasan ini akan terus berkembang dan akan merumitkan proses pemulihian.

Walaupun banyak kajian yang telah dilakukan yang menyentuh isu pensetinggan dan mengaitkannya dengan kemiskinan bandar, namun tidak semua setinggan di bandar itu berada di dalam belenggu kemiskinan. Kajian yang telah dibuat oleh Azizah Kassim (1983) terhadap setinggan di Bandaraya Kuala Lumpur menunjukkan hakikat sebaliknya. Kajian beliau mendedahkan bahawa tidak semua setinggan itu terdiri daripada golongan penghijrah dan tidak semua mereka itu

miskin dan tinggal dalam keadaan rumah yang usang. Sekurang-kurangnya sepuluh peratus daripada setinggan hidup mewah, mempunyai pekerjaan dan berjawatan tinggi. Mereka juga mempunyai harta-harta mewah seperti kereta, televisyen dan peti sejuk. Kewujudan setinggan yang sebegini menunjukkan bahawa kemiskinan bukanlah satu-satunya faktor yang menyebabkan setinggan wujud.

Masalah setinggan di bandar Kuala Lumpur diburukkan lagi kerana wujudnya campur tangan politik. Tokoh-tokoh politik di peringkat cawangan, bahagian dan negeri berperanan sebagai orang tengah diantara penduduk setinggan dan birokrasi kerajaan (Ismail Stapa, 1994). Penduduk setinggan memerlukan pembelaan, dan suara mereka diutarakan kepada tokoh politik yang mereka pilih. Penduduk setinggan yang kurang arif tentang politik mempercayai bahawa tokoh-tokoh politik boleh membantu mereka melepas karenah birokrasi. Sementara itu, tokoh-tokoh politik ini pula memerlukan sokongan politik daripada penduduk-penduduk setinggan. Oleh itu lahirlah hubungan yang memerlukan diantara satu sama lain yang dinamakan "utilitarian relationship". Hubungan ini juga sebenarnya yang menimbulkan permasalahan kepada perancangan dan pentadbiran bandar yang berkesan. Oleh

kerana timbulnya persoalan-persoalan setinggan yang sebegini kompleks, isu setinggan hendaklah di selami melalui pelbagai perspektif yang merangkumi ekonomi, undang-undang, sosio-budaya dan juga sosio-politik (Azizah Kassim, 1983).

#### **1.7.2 Isu Penyewaan**

Aspek perumahan bandar tidak lengkap jika tidak membicarakan isu penyewaan. Penyewaan merupakan suatu fenomena atau lumrah bagi peghijrah-penghijrah yang baru datang mencari pekerjaan di bandar. Permasalahan yang dihadapi oleh penyewa-penyewa rumah di kawasan bandar tidak banyak yang diketahui umum kerana isu penyewaan dianggap sebagai masalah peribadi atau keluarga penyewa. Walau pun begitu, terdapat juga beberapa kajian yang telah dilakukan yang menyentuh aspek penyewaan perumahan ini.

Sulong Mohammad (1984) dalam kajiannya mengenai perumahan awam kos rendah di Terengganu mendapati kadar penyewaan adalah tinggi di rumah-rumah awam yang dibina oleh kerajaan. Ini bertentangan dengan dasar kerajaan yang mahukan pemilik-pemilik rumah awam tinggal sendiri di rumah

mereka. Kajian ini mendapati bahawa 52 peratus pemilik-pemilik rumah awam tidak mendiami rumah mereka dan hanya 47 peratus sahaja yang mendiaminya. Memberi sewa unit-unit rumah awam yang telah dibeli adalah suatu lumrah bagi kebanyakan pemilik-pemilik rumah awam terutamanya di kawasan bandar. Kadar sewa yang dikenakan pula sesuai dengan kedudukan rumah dan kemudahsampaian kepada kemudahan-kemudahan awam, menyebabkan adakalanya pemilik-pemilik perumahan awam mengumpul kekayaan melalui penyewaan. Dari kaca mata penyewa, rumah-rumah awam adalah lebih baik daripada rumah-rumah kampung atau rumah-rumah di kawasan setinggan yang serba kekurangan. Oleh itu, walaupun kadar sewanya agak tinggi, tetapi ianya merupakan alternatif terbaik bagi penyewa. Oleh itu adalah jelas bahawa faktor kemudahsampaian kepada kemudahan asas adalah penting kepada penyewa yang mahu memilih lokasi rumah sewa.

Azman Mohamad (1985) pula meninjau aspek sosio-ekonomi penyewa dengan merujuk kepada kajian kes. Beliau membuat komen bahawa hampir separuh daripada rumah yang telah disewakan tidak sesuai untuk dijadikan rumah sewa sebenarnya. Penyewaan berlaku dengan cara mudah, tanpa wujudnya perjanjian penyewaan seperti yang telah ditetapkan

dalam Akta Kawalan Sewa tahun 1966. Kajian ini juga mendapati sebahagian besar penyewa membelanjakan di antara 10-40 peratus daripada pendapatan bulanannya untuk membayar sewa. Kajian kes oleh Daliah Khalid (1985) mendapati sebahagian besar penyewa menghadapi masalah perumahan. Mereka hanya menyewa buat sementara waktu dan mengharapkan tempat tinggal yang lebih baik dan selesa pada masa hadapan. Oleh kerana mereka menghadapi masalah sosio-ekonomi, mereka terus tinggal menyewa walaupun terpaksa tinggal di dalam suasana perumahan yang kurang selesa.

Mohd. Razali Agus (1992) juga menulis tentang penyewaan rumah di Malaysia. Menurutnya, fenomena penyewaan banyak didapati di kawasan pinggir-pinggir bandar dan bersifat sementara. Pinggir bandar bukan sahaja berfungsi sebagai tempat peralihan kepada penghijrah-penghijrah baru, malahan di kawasan inilah golongan penghijrah ini mempelajari erti kehidupan bandar yang baru dan asing bagi mereka. Suasana kekeluargaan dan faktor-faktor ekonomi juga mempengaruhi mereka untuk menyewa rumah di kawasan pinggir bandar.

Ismail Stapa (1994) pula menggarap isu penyewaan dikalangan penghuni rumah awam DBKL. Dengan menggunakan kaedah

sosiologikal kajian beliau berjaya mengenalpasti beberapa masalah dan implikasi yang dihadapi oleh penyewa-penyewa perumahan awam Dewan Bandaraya Kuala Lumpur yang bertingkat tinggi. Menurutnya, pembinaan rumah pangsa sewa oleh DBKL adalah bertujuan untuk memberi kemudahan tempat tinggal kepada golongan yang tidak mampu, penempatan semula setinggan dan mangsa bencana alam di Kuala Lumpur. Ini bertujuan untuk memberikan kemudahan perumahan yang lebih selesa dan mengubah corak hidup ke arah penghidupan yang lebih moden.

Program rumah awam sewa ini juga adalah selaras dengan matlamat Dasar Ekonomi Baru (DEB), untuk meningkatkan taraf sosio ekonomi dan menyusun semula masyarakat. Program ini telah diteruskan dalam Dasar Pembangunan Nasional negara 1991-2000. Konsep sewa bersubsidi telah diperkenalkan kepada penyewa-penyewa untuk mengurangkan beban golongan penyewa yang kurang mampu yang sememangnya menghadapi masalah di dalam pemilikan rumah.

Walau bagaimanapun, kajian beliau mendapati pembekalan rumah pangsa sewa oleh DBKL berjaya mencapai objektifnya hanya di dalam beberapa aspek tertentu sahaja. Antaranya

ialah aspek sosio ekonomi. Ini terbukti daripada kajian yang dilakukan 60 peratus daripada isi rumah yang dikaji mengakui keadaan sosio ekonomi mereka bertambah baik berbanding dengan kehidupan mereka sebelum menyewa rumah awam DBKL. Ini disebabkan kos sewa rumah yang ditanggung oleh isi rumah adalah lebih rendah. Tambahan pula mereka dapat menikmati berbagai-bagai kemudahan yang disediakan di kawasan perumahan sewa mereka. Manakala daripada aspek lain pula tidak banyak mengubah kehidupan mereka.

Antara aspek lain yang menjadi masalah kepada penyewa-penyewa terbahagi kepada tiga aspek utama. Pertama ialah kerana saiz rumah yang kecil yang dibekalkan kepada penyewa. Ruang rumah yang sempit dan kecil tidak cukup untuk menampung ahli-ahli isi rumah yang ramai. Kedua, ialah kelemahan organisasi yang mentadbir penyewa-penyewa. Ini termasuklah perkhidmatan penyelenggaraan yang kurang cekap dan bermutu serta program pembangunan komuniti yang tidak menyeluruh. Manakala aspek terakhir ialah keadaan di pihak penyewa sendiri yang sukar untuk menyesuaikan diri dengan kehidupan moden di rumah pangsa berbanding dengan keadaan di rumah asal mereka yang serba kekurangan. Tambahan pula taraf pendidikan mereka yang rendah

menyebabkan sukar untuk mereka mematuhi peraturan kehidupan di rumah pangsa yang mereka sewa.

Isu penyewaan juga boleh dikaitkan dengan penyewaan rumah di kawasan Tanah Rizab Melayu. Kedudukan TRM yang berhampiran dengan pusat bandar juga merupakan antara lokasi perumahan yang menjadi pilihan golongan penyewa rumah. Oleh itu perkara ini juga seharusnya dipertimbangkan apabila membicarakan tentang lokasi yang sesuai yang menjadi pilihan penyewa-penyewa perumahan bandar. Di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur lokasi TRM yang sering menjadi kawasan penyewa ialah di Kampung Baru, Kampung Dato' Keramat, Sungai Penchala, Selayang dan sebagainya, yang juga merupakan kawasan yang berhampiran dengan pusat bandar.

#### **1.7.3      Kajian mengenai peranan penguasa tempatan dalam pentadbiran perumahan**

Pentadbiran kerajaan tempatan seringkali mendapat perhatian orang ramai, tetapi tidak ramai yang mengetahui fungsi dan tugasnya yang sebenar. Pentadbiran kerajaan tempatan dikendalikan oleh penguasa-penguasa tempatan di sesebuah

kawasan seperti Dewan Bandaraya, Majlis Perbandaran, atau Majlis Daerah. Fungsi utama kerajaan tempatan ini ialah memberikan perkhidmatan, mengerak dan mengawal pembangunan fizikal, sosial dan ekonomi serta menjadi pihak perancang utama bagi kerajaan tempatan di dalam memenuhi misi pembangunan negara.

Di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, penguasa tempatan yang bertanggungjawab dalam pembangunan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur ialah Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL). Selain daripada menjalankan fungsi-fungsi pentadbiran bandar, DBKL juga terlibat di dalam pembangunan perumahan untuk memenuhi keperluan warga kota. Lebih khusus lagi, peranan DBKL terhadap pembangunan perumahan ini telah bermula semenjak tahun 1950-an lagi. Sehingga pada hari ini, peranan yang telah dimainkan oleh badan ini didalam pembangunan perumahan awam sangat besar terutamanya penyediaan rumah untuk golongan berpendapatan rendah dan miskin.

Penilaian terhadap peranan DBKL di dalam pembinaan dan pentadbiran perumahan awam telah dikaji dan diteliti oleh Abdullah Masod pada tahun 1986. Mengikut beliau, pendekatan

DBKL terhadap penyediaan perumahan awam kos rendah pada tahun 1990-an berubah berbanding dengan pendekatan perumahan yang digunakan oleh DBKL pada peringkat awal penglibatannya dalam pembinaan perumahan awam kos rendah iaitu pada tahun 1950-an. Pada hari ini DBKL bukan sahaja setakat berfungsi membekalkan rumah untuk berlindung malah lebih daripada itu. Program perumahan oleh DBKL telah dipertingkatkan melalui pengenalan perkhidmatan kaunseling pada tahun 1986. Perkhidmatan ini merupakan usaha DBKL untuk membantu dan membimbing penyewa yang menghadapi berbagai masalah di dalam kehidupan harian mereka di rumah pangsa DBKL. Semua langkah-langkah ini adalah bertujuan untuk meningkatkan mutu kehidupan penduduk. Walau bagaimanapun, di dalam pelaksanaan program-program ini DBKL menghadapi beberapa masalah seperti kekurangan peruntukan kewangan, kekurangan bekalan rumah dan masalah sikap penyewa yang berkaitan dengan sosio-ekonomi dan sosio-budaya (Ismail Stapa, 1994).

Kajian yang melihat sejauhmana dasar dan matlamat DBKL terhadap pembinaan perumahan di Kuala Lumpur tercapai juga telah dilakukan. Dasar perumahan awam DBKL adalah bertujuan untuk mencapai objektif Dasar Ekonomi Baru (DEB), iaitu

integrasi kaum melalui penyusunan semula masyarakat. Persoalan ini telah digarap oleh Halimah Mohamad (1990) yang telah membuat latihan ilmiah dengan memilih 80 orang sampel ke atas penyewa perumahan awam DBKL yang terletak di rumah pangsa Sri Terengganu di Sentul. Kajian ini melihat hubungan di antara konsep kepelbagaian atau heterogeneity dengan kepuasan hidup berjiran. Lebih khusus lagi, beliau mendapati kepelbagaian telah berjaya melahirkan sifat-sifat kerjasama, persefahaman dan interaksi yang lebih baik. Kepentingan bersama terjalin di antara kaum apabila berbagai kumpulan ethnik telah lama tinggal di tempat yang sama. Pengkaji akhirnya merumuskan bahawa DBKL telah berjaya mencapai objektif perumahannya selaras dengan objektif DEB untuk mewujudkan perpaduan kaum.

Kajian juga pernah dilakukan untuk menilai keperluan dan kepuasan pengguna terhadap rumah yang telah dibina oleh DBKL. Kajian ini dilakukan oleh tiga orang penyelidik iaitu Husna Sulaiman, Nurizan Yahya, Tengku Aizan Tengku Abdul Hamid dan Mumtazah Othman (1988). Dengan mengambil 1,005 unit rumah pangsa sewa, mereka telah menjalankan kajian pada akhir tahun 1985. Hasil kajian mendapati penyewa perumahan awam kos rendah DBKL berpuas hati dengan keadaan

perumahan, pembekalan kemudahan dan persekitaran perumahan mereka. Oleh itu boleh dirumuskan bahawa DBKL telah menjalankan tanggungjawabnya dengan membekalkan keperluan perumahan kepada warga kota dan perumahan yang dibekalkan itu memenuhi kepuasan pengguna walaupun terdapat beberapa ketidakpuasan dari beberapa segi.

Terdapat juga beberapa kelemahan di dalam perumahan awam jenis sewa yang diuruskan oleh DBKL. Perumahan awam jenis sewa ini adalah sebagai alternatif program penempatan semula setinggan. Penilaian oleh Azizah Kassim (1985) menunjukkan terdapat beberapa kelemahan terutamanya dari segi reka bentuk dan persekitaran perumahan. Perkhidmatan yang diberikan masih tidak mencukupi dan suasana perumahan adalah kurang sesuai terutamanya di kawasan perumahan yang melebihi sepuluh tingkat. Dari sudut kadar sewa yang dikenakan oleh DBKL terhadap penyewa-penyewa perumahannya, kajian oleh Nurizan Yahya dan Jariah Masud (1991) mendapati kadar sewa yang dikenakan sangat rendah sehingga DBKL sendiri menghadapi masalah defisit di dalam pengurusan kewangan perumahannya.

Norsidah Bani (1992) menggunakan pendekatan geografi untuk mengkaji pola keselesaan terma di rumah pangsa DBKL. Beliau membandingkan keselesaan rumah pangsa di pusat bandar dengan rumah pangsa di pinggir bandar. Rumah pangsa Sri Selangor mewakili rumah pangsa Pusat bandar manakala rumah pangsa Bukit Kerinci dan Sri Sabah mewakili rumah pangsa di pinggir bandar. Penemuan daripada kajian ini membuktikan bahawa rumah pangsa yang terletak di pusat bandar lebih selesa berbanding dengan rumah pangsa di pinggir bandar. Ini disebabkan faktor reka bentuk rumah, orientasi, persekitaran dan suasana perbandaran yang mempengaruhi pola keselesaan terma pada sesebuah kawasan kediaman.

#### **1.8 Kajian Isu-isu perumahan dan perbandaran**

Kajian mengenai aspek perumahan yang menggunakan pendekatan geografi dan perbandaran telah dilakukan oleh McGee dan McTaggart (1967) yang juga merupakan pengkaji terawal yang melihat aspek perumahan di tahun 1960-an. Penyelidikan ini dilakukan di Petaling Jaya dengan melihat masalah sosio-ekonomi penduduk dan kaitannya dengan perancangan bandar

Petaling Jaya. Perancangan bandar Petaling Jaya pada masa itu dilihat sebagai sebuah bandar satelit untuk menyelesaikan masalah setinggan. Walau bagaimanapun, ulasan beliau tidak mendalami isu pembangunan perumahan dan hubungannya dengan perancangan bandar dengan lebih mendalam.

Dengan menggunakan pendekatan geografi dan modenisasi, kajian oleh Wegelin (1978) ke atas program perumahan awam kos rendah di Kuala Lumpur mendapati penempatan semula setinggan ke kawasan perumahan kos rendah telah memperbaiki persekitaran fizikal perumahan golongan berpendapatan rendah. Berbagai kemudahan moden yang dibekalkan seperti kemudahan bekalan air paip, elektrik, tandas, keselamatan dan lain-lainnya telah menyebabkan isirumah berpuashati kerana kehidupan mereka bertambah baik berbanding dahulu. Mutu kehidupan meningkat dan moden. Konsep moden yang diperkatakan oleh Wegelin ini sebenarnya merujuk kepada kesan geografi perbandaran. Menurut Wegelin program penempatan semula telah menghasilkan kejayaan dari sudut pembangunan fizikal kepada corak kehidupan yang lebih moden selaras dengan kesan proses perbandaran. Walau bagaimana

pun, konsep modenisasi yang diutarakan oleh Wegelin tidak memperhitungkan faktor kemanusiaan. Implikasinya ialah walaupun berlaku perubahan corak kehidupan penduduk setingga ke arah kehidupan yang lebih moden namun, sebenarnya mereka juga tersepit dengan pelbagai masalah moden yang lain.

Terdapat juga kajian dan penulisan mengenai perumahan yang menyentuh hubungan di antara ras dan konsep kejiranan di kawasan perumahan. Sanusi Osman (1985) telah membincarakan tentang masalah perumahan dengan hubungan ras di kawasan perumahan bandar. Menurut Sanusi, masalah perumahan di Malaysia sebenarnya berkait rapat dengan masalah hubungan ras. Beliau menyarankan agar matlamat Dasar Perumahan Negara mestilah bertujuan untuk menyusun semula masyarakat bandar supaya komposisi penduduknya benar-benar mencerminkan komposisi ethniki rakyat Malaysia.

Mas Habi Baullah Khan Ali (1983) membuat kajian mengenai hubungan kejiranan di kawasan perumahan di Melaka. Didapati bahawa hubungan kejiranan tidak begitu erat di kalangan penyewa di kawasan perumahan berkenaan kerana

penyewanya terdiri daripada berbagai kumpulan ethnik yang berlainan.

Di dalam keghairahan pihak kerajaan dan swasta membekalkan perumahan awam, isu kualiti dan reka bentuk perumahan dan kesesuaianya di dalam memenuhi keperluan perumahan awam kepada masyarakat bandar seharusnya dipertimbangkan. Walau bagaimanapun, kajian yang menyentuh isu ini masih kurang dijalankan. Kajian oleh Tan (1975) dan Leong (1975) melihat faktor-faktor yang mempengaruhi kedudukan dan saiz projek perumahan kos rendah di Malaysia. Mereka mendapati terdapat beberapa kelemahan dalam perancangan perumahan kos rendah di negara ini. Daripada aspek reka bentuk pula, reka bentuk rumah kos rendah yang dibuat tidak berasaskan keperluan sebenar perumahan golongan berpendapatan rendah. Ini akhirnya menjelaskan kualiti perumahan itu sendiri. Sementara itu, Nurizan Yahya dan Halimah Ahmad (1992) membuktikan bahawa saiz ruang yang diperuntukkan terhadap perumahan awam kos rendah tidak mencukupi dan reka bentuknya perlu di ubah.

Aspek-aspek dalam perumahan sebenarnya mencakupi isu-isu yang luas. Ia bukan sahaja boleh dibicarakan melalui isu-isu perancangan, hubungan kejiranian, geografi dan sebagainya tetapi ia juga melibatkan persoalan atau isu politik. Mohd Razali Agus (1992) merumuskan dasar pengagihan perumahan di tiga buah negeri di Semenanjung Malaysia dan kaitannya dengan campur tangan politik. Dalam kajiannya, Negeri Perak dan Negeri Melaka telah mengamalkan dasar pengagihan rumah yang adil tetapi di Negeri Johor keadaannya agak berlainan kerana keutamaan mendapat rumah diberikan kepada rakyat Negeri Johor yang menyokong dasar pemerintah. Oleh yang demikian penyelidik ini menggelarkan sistem pengagihan itu sebagai rumah politik. Kajian beliau yang banyak mengenai aspek perumahan juga telah menyebabkan beliau berjaya mengupas permasalahan perumahan di Semenanjung Malaysia dengan lebih jelas dan sinis. Menurut beliau, pendekatan politik dalam perumahan sebenarnya adalah merupakan suatu penjelasan yang konkret untuk mempamerkan mengapa wujudnya kepincangan di dalam membekalkan keperluan perumahan awam kepada golongan sasaran. Beliau kemudiannya mencadangkan agar suatu dasar perumahan yang komprehensif digubal di peringkat negara dengan kadar segera. Dasar ini kemudiannya hendaklah

diselaraskan perlaksanaannya di peringkat kerajaan negeri dan kerajaan tempatan, demi untuk menyelesaikan pelbagai permasalahan yang membekalkan industri perumahan negara.

Kesimpulannya, daripada rumusan terhadap aspek perumahan yang telah dinyatakan seperti diatas, kebanyakan isu yang berkaitan dengan aspek perumahan yang telah dikaji ialah isu-isu seperti perumahan setinggan, penyewaan perumahan dan politik di dalam pengagihan perumahan. Pengkaji merasakan isu perumahan di kawasan TRM juga harus diberikan perhatian yang sama pentingnya kerana isu ini mempunyai kaitan dengan isu perancangan gunatanah di kawasan bandar. Justeru itu, kajian ini merupakan satu percubaan untuk mengaitkan isu lokasi sumber tanah dengan pembangunan yang boleh dilakukan ke atasnya. Namun begitu, faktor lokasi bukanlah merupakan faktor utama yang akan menentukan kejayaan pembangunan sesuatu sumber tanah kerana faktor perundungan serta persepsi sosial sesebuah komuniti juga berperanan untuk menjamin perubahan dan pembangunan yang boleh dilakukan pada masa akan datang.

### **1.9 Masalah Kajian**

Kampung Dato' Keramat merupakan diantara kawasan petempatan orang Melayu yang terkenal di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur selain daripada Kampung Baru. Kedua-dua kawasan ini mempunyai persamaan kerana kedua-duanya merupakan Tanah Rizab Melayu. Tanah Rizab Melayu merupakan kategori tanah yang telah diwujudkan semasa pentadbiran British semata-mata untuk kepentingan mereka. Walau bagaimanapun, setelah hampir 86 tahun kategori tanah ini diwujudkan untuk orang-orang Melayu, pembangunan tanah ini di kawasan pusat bandar khasnya di Wilayah persekutuan Kuala Lumpur tidak setanding dengan pembangunan tanah disekitarnya. Kawasan TRM ini kekal sebagai petempatan orang Melayu, namun dari aspek pembangunan fizikalnya kawasan ini dicirikan oleh perumahan bercorak tradisional tidak tersusun dan kurang moden apabila dibandingkan dengan corak pembangunan di persekitarannya.

Kerap kali kawasan TRM ini dikaitkan dengan pertumbuhan kawasan perumahan setinggan yang didirikan oleh golongan

penghijrah yang datang ke bandar dan mereka tidak mampu bersaing untuk memiliki rumah yang sah dari segi undang-undang. Apa yang nyata pada hari ini Kampung Dato' Keramat bukan sahaja didiami oleh penghuni Melayu tempatan malah terdapat juga penghuni bukan warganegara yang menumpang untuk menikmati kehidupan bandar.

Hakikatnya, pemilikan tanah oleh orang Melayu di pusat bandar melambangkan kebangsawanannya orang Melayu dari aspek pemilikan aset terpenting iaitu tanah. Namun yang terjadi ialah walaupun bangsa Melayu memiliki sumber pengeluaran terpenting, namun sekiranya tanah tersebut tidak dibangunkan dengan sewajarnya dengan mengambil kira potensi pembangunan sekitar tanah tersebut tidak akan mempunyai nilai kepada orang-orang Melayu itu sendiri. Keadaan inilah yang cuba digambarkan oleh pengkaji melalui pemerhatiannya terhadap kawasan kajian.

Selain daripada isu-isu perumahan yang telah dibincangkan seperti di atas, isu perancangan perumahan di kawasan TRM belum dijalankan secara ilmiah. Isu perancangan perumahan di kawasan ini merupakan isu yang penting kerana di dapati

rata-rata kawasan TRM ini didiami oleh orang-orang Melayu. Dari aspek perumahannya pula, keadaan perumahan di kawasan ini dicirikan oleh bentuk perumahan yang beraneka. Lebih menyedihkan kawasan ini juga dicirikan oleh kawasan yang sering didatangi oleh setinggan. Isu pembangunan TRM menjadi lebih kritikal di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. Kampung Dato' Keramat adalah kawasan TRM yang terletak berhampiran dengan kawasan Perancangan Pusat (KPP). Dari segi pembangunannya, kawasan ini kurang membangun jika dibandingkan dengan pembangunan yang telah berlaku di kawasan sekitarnya.

Isu perancangan perumahan di kawasan ini juga menunjukkan tiada perubahan selepas 43 tahun, kawasan ini diletakkan di bawah pentadbiran DBKL. Keuzuran aspek perumahan di kawasan tersebut ketara dengan aktiviti pengubahsuaian yang telah dilakukan sendiri oleh pemilik rumah berkenaan. Daripada pengamatan, didapati proses pengubahsuaian yang telah dilakukan itu boleh mendatangkan masalah di persekitaran kawasan perumahan kerana ada di antara proses pengubahsuaian itu telah merubah keadaan perparitan dan mengalihkan bentuk saliran di kawasan perumahan.

Permintaan yang tinggi terhadap perumahan di kawasan ini juga terbukti apabila pemilik-pemilik rumah asal telah merubah struktur rumah asal mereka dan menambahkan kepada lebih banyak ruang yang boleh disewakan. Walau bagaimanapun, ada di antara rumah yang telah dibina ini tidak memenuhi keperluan spesifikasi keselamatan. Pembinaannya hanya sekadar untuk memberikan tempat perlindungan yang boleh disewakan. Semua keadaan ini adalah antara ciri-ciri perumahan di kawasan TRM di Kampung Dato' Keramat. Oleh yang demikian adalah diharapkan kajian ini boleh dijadikan bukti apabila membicarakan tentang aspek perumahan khasnya tentang aspek perumahan di sebahagian kawasan TRM di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.