

PEMBANGUNAN KERANGKA KONSEP RUMAH MAMPU MILIK BERTANAH DI PINGGIR BANDAR BAGI GOLONGAN EKSEKUTIF MUDA DI LEMBAH KLANG.

R. Rofiei, N. M. Tawil, I. M. S. Usman
Jabatan Seni Bina,
Fakulti Kejuruteraan dan Alam Bina, UKM

ABSTRAK

Kajian ini adalah bertujuan untuk melihat alternatif kepada pemilikan rumah mampu milik terhadap golongan eksekutif muda yang bekerja di kawasan Lembah Klang. Umum telah mengetahui bahawa harga rumah di kawasan Lembah Klang kini bukanlah berada pada tahap mampu milik. Oleh itu, kebanyakan golongan eksekutif muda telah memilih untuk tinggal di kawasan luar bandar walaupun bekerja di kawasan Lembah Klang terutamanya di pusat-pusat bandar. Kajian ini hendak menilai kesediaan sebenar golongan ini untuk tinggal di kawasan luar bandar Lembah Klang walaupun bekerja dalam kawasan Lembah Klang. Berdasarkan tahap kesediaan golongan ini, kehendak dan keperluan mereka terutamanya dalam aspek perumahan mampu milik dan pemilikan rumah di pinggir bandar dapat diukur.

Kata kunci: *Rumah Mampu Milik, Pinggir Bandar, Golongan Eksekutif Muda.*

PENDAHULUAN

Kawasan Lembah Klang sememangnya telah menjadi tumpuan pelbagai golongan untuk datang dari segenap pelusuk tanah air kerana menjadi pusat utama ekonomi tanah air. Peluang pekerjaan yang disediakan di Lembah Klang meliputi pelbagai bidang mendorong berlakunya imigrasi penduduk sehingga menyebabkan bandar-bandar besar di kawasan Lembah Klang mengalami tahap kepadatan penduduk yang tinggi (K Rostam, 2006) dengan jumlah penduduk kini mencecah 6 juta orang (Sabariah Jemali, 2011).

Berdasarkan laporan berita ABN News oleh Izzatie Rizan pada 30 Julai 2013, rata-rata harga rumah di ibu kota mencecah sehingga RM 552 707 seunit pada awal suku tahun ini. Begitu juga dengan laporan yang disediakan oleh Hisham Idris dan Noor Syahidatool Aqma di dalam akhbar Kosmo turut menyentuh isu harga rumah yang tinggi terutamanya di Lembah Klang.

Seunit kondominium di Bangsar dijual pada harga RM 2.4 juta manakala sebuah rumah berkembar di Sri Hartamas pula dijual pada harga RM 1.5 juta. Begitu juga dengan harga sebuah rumah teres di Taman Tun Dr. Ismail bernilai RM 1.5 juta dan di jangka meningkat kepada RM 3 juta dalam tempoh lapan tahun lagi. Laporan akhbar tersebut juga menyatakan untuk memiliki rumah teres pada tahun 2020 sekurang-kurangnya sebuah isi rumah harus mempunyai pendapatan sebanyak RM 12 000 sebulan.

Sudah semestinya harga-harga rumah yang ditawarkan di kawasan ibu negara dan juga di dalam lingkungan kawasan Lembah Klang tidak berada dalam tafsiran mampu milik oleh golongan eksekutif muda. Walaubagaimanapun, golongan ini masih boleh memiliki kediaman mampu milik terutamanya kediaman bertanah di kawasan pinggir Lembah Klang. Berdasarkan harga-harga rumah yang ditawarkan oleh pemaju misalnya seunit harga rumah teres di Semenyih adalah RM 460 000, Rawang bernilai RM 288 000, Sungai Buloh RM 398 000 dan Meru RM 335 000.

Harga-harga unit kediaman bertanah yang ditawarkan di kawasan pinggir Lembah Klang masih lagi sesuai untuk dimiliki oleh golongan eksekutif muda kerana tahap keupayaan membeli rumah adalah satu pertiga dari jumlah keseluruhan pendapatan isi rumah (Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, 1984). Kenyataan terbaharu daripada Bank Negara Malaysia (2013) adalah mengenai syarat pinjaman peribadi dan juga hartanah iaitu tempoh pinjaman maksimum selama 10 tahun untuk pembiayaan bagi kegunaan peribadi dan tempoh pinjaman maksimum selama 35 tahun untuk pembiayaan bagi pembelian harta kediaman dan bukan kediaman.

Seperti yang telah diterangkan, perbezaan harga rumah begitu ketara antara kawasan Lembah Klang berbanding pinggir-pinggir bandar seperti Semenyih, Rawang serta Meru. Kawasan ini seharusnya menjadi pilihan oleh golongan eksekutif muda untuk mendapatkan kediaman bertanah. Melalui penyediaan pengangkutan awam yang kondusif serta berintegrasi dapat meningkatkan pemilikan kediaman bertanah di kawasan pinggir bandar. Pengangkutan awam yang dimaksudkan adalah jaringan perkhidmatan bas, teksi, sistem aliran transit, komuter dan di intergrasikan bersama jaringan lebuh raya di sekitar kawasan pinggir Lembah Klang agar memudahkan golongan eksekutif muda yang bekerja di kawasan Lembah Klang untuk berulang alik sepanjang masa.

Pelbagai prasarana serta infrastruktur telah disediakan dalam menghubungkan kawasan pinggir bandar dengan pusat bandar terutamanya Kuala Lumpur di kawasan Lembah Klang. Terkini projek Massa Rail Transit (MRT) serta penyambungan Light Rail Transit (LRT) laluan Kelana Jaya dan Sri Petaling sedang rancak dijalankan di kawasan Lembah Klang (SPAD, 2013). Laluan MRT yang menghubungkan antara Sungai Buloh ke Kajang sepanjang 51 kilometer dan melalui pusat bandar Kuala Lumpur ini dikatakan akan memberi 50 peratus penggunaan pengangkutan awam keluar masuk di Lembah Klang. Sambungan LRT aliran Kelana Jaya dan Sri Petaling juga akan melengkapkan lingkungan jaringan LRT kerana telah menghubungkan bandar Puchong dengan pusat bandar. Jaringan integrasi sistem pengangkutan rel dapat dilihat dengan lengkap dalam Rajah 1.

Selain itu, terdapat pelbagai jaringan lebuh raya yang menghubungkan Lembah Klang dengan kawasan pinggir seperti Puncak Alam, Rawang, Semenyih, Dengkil dan juga Banting. Antara lebuh raya yang dapat menghubungkan Lembah Klang dengan kawasan selatannya adalah seperti Maju Expressway (MEX), Lebuh raya Cheras Kajang, South Klang Valley Expressway (SKVE) dan juga lebuh raya SILK. Manakala jaringan lebuh raya yang menghubungkan Lembah Klang dengan kawasan di bahagian utaranya adalah Lebuh raya Kuala Lumpur Kuala Selangor (LATAR), Lebuh raya Koridor Guthrie, dan New Klang Valley Expressway (NKVE).

Jaringan pengangkutan awam ini dapat memudahkan golongan eksekutif muda yang bekerja di Lembah Klang untuk memiliki kediaman bertanah di kawasan pinggir bandar yang menawarkan harga mampu milik. Pembangunan kerangka yang meliputi keseluruhan kawasan serta sektor juga dilihat mampu menyediakan pelbagai kemudahan terhadap kawasan pinggir bandar agar menjadi pilihan untuk dijadikan lokasi kediaman.



Rajah 1 Peta Sistem Rel Bersepadu Lembah Klang
 Sumber: Suruhanjaya Pengangkutan Awam Darat (SPAD), 2013

OBJEKTIF KAJIAN

Kajian ini bertujuan agar pernyataan masalah yang dihuraikan dapat diperkuatkan. Oleh itu, beberapa objektif telah dibentuk dalam menjalankan kajian ini iaitu:

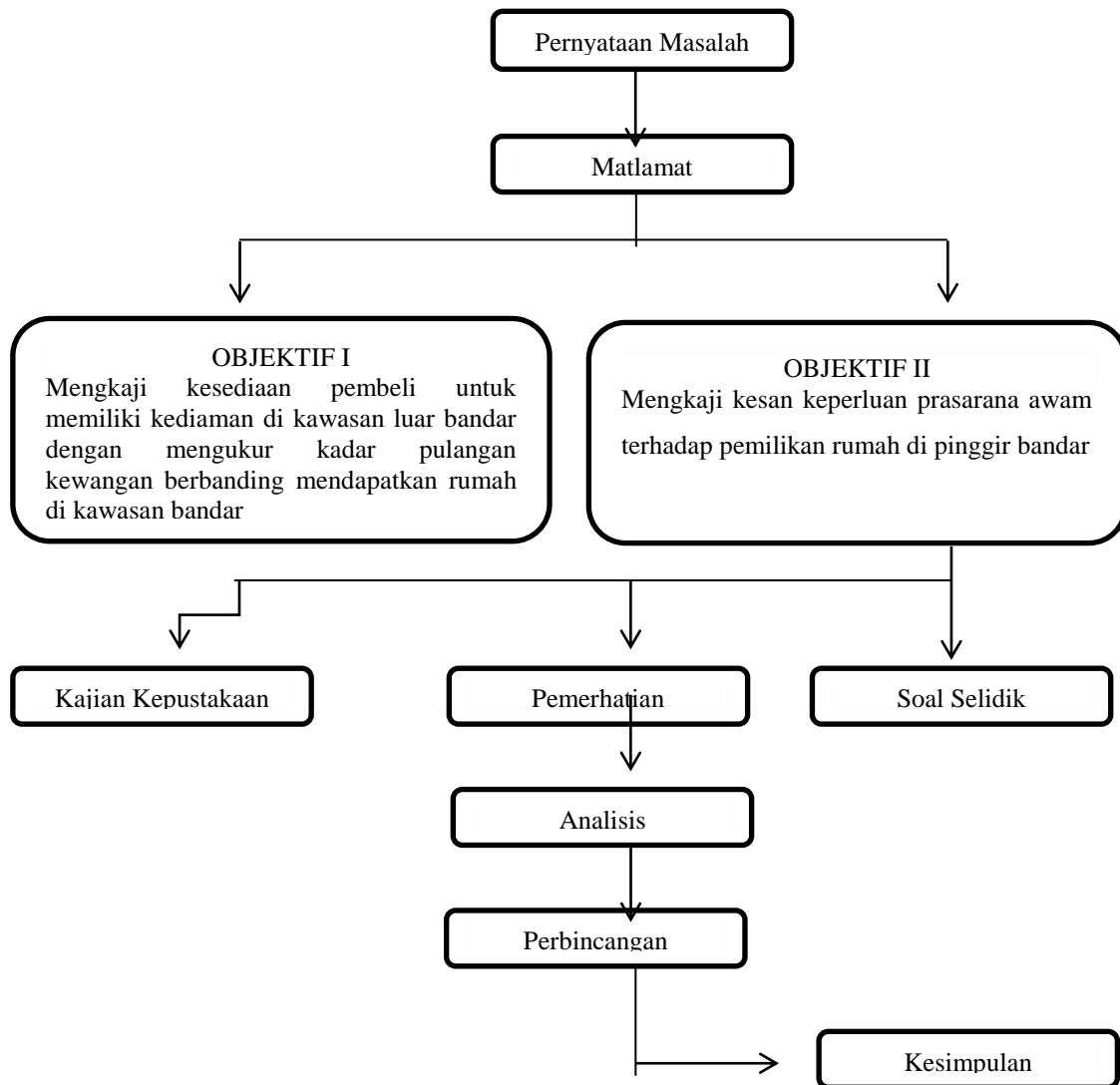
- i- Mengkaji kesediaan pembeli untuk memiliki kediaman di kawasan luar bandar dengan mengukur kadar pulangan kewangan berbanding mendapatkan rumah di kawasan bandar
- ii- Mengkaji kesan keperluan prasarana awam terhadap pemilikan rumah di pinggir bandar

METODOLOGI KAJIAN

Kaedah kualitatif dan kuantitatif akan digunakan untuk mendapatkan data primer dan data sekunder dalam kajian ini. Data primer akan diperoleh melalui soal selidik, kerja lapangan, serta pemerhatian. Manakala data sekunder pula diperoleh melalui tesis, jurnal, artikel, surat khabar, internet dan sebagainya.

- i) Pemerhatian iaitu mendapatkan harga rumah yang ditawarkan di kawasan Lembah Klang serta kawasan pinggir bandar di terletak berhampiran dengan Lembah Klang
- ii) Kajian kepustakaan serta kerja lapangan untuk mendapatkan prasarana serta infrastruktur awam yang telah dan akan disediakan di kawasan Lembah Klang serta pinggir bandarnya
- iii) Kajian kepustakaan dan pemerhatian untuk mendapatkan perbandingan tahap pulangan ekonomi antara memiliki kediaman di kawasan Lembah Klang dan kawasan pinggir Lembah Klang

- iv) Soal selidik dalam mendapatkan pandangan eksekutif muda untuk mendapatkan kesediaan golongan eksekutif muda untuk memiliki kediaman di pinggir bandar dan pandangan mengenai rumah mampu milik.



Carta Alir Metodologi

KEPENTINGAN KAJIAN

Melalui kajian yang dijalankan, keperluan serta kehendak golongan eksekutif muda dalam memiliki rumah di kawasan luar bandar dapat dinilai. Kesediaan golongan ini untuk tinggal di kawasan luar bandar namun bekerja di kawasan bandar dapat diukur serta pandangan mereka terhadap rumah mampu milik dapat diketahui. Oleh itu, cadangan dalam bentuk reka bentuk rumah mampu milik bertanah dapat diketahui.

SKOP KAJIAN

Kajian ini akan bertumpu meliputi kawasan pinggir bandar yang terletak di pinggir Lembah Klang dan mempunyai jaringan untuk ke bandar-bandar utama yang terletak di dalam kawasan Lembah Klang. Kawasan kajian kes berkebarangkalian adalah Beranang yang

terletak dalam daerah Hulu Langat di Selangor. Manakala golongan sasaran adalah golongan eksekutif muda bekerja di kawasan Lembah Klang yang berusia di antara 25 tahun sehingga 40 tahun dan mempunyai purata pendapatan bulanan di antara RM 2500 hingga RM 5000.

SUMBANGAN PADA NEGARA

Melalui pelbagai infrastruktur yang telah dan akan disediakan, kawasan pinggir bandar seharusnya dapat menjadi pilihan golongan eksekutif muda untuk mendapatkan kediaman terutamanya kediaman bertanah. Ianya seiring dengan objektif demokrasi pemilikan rumah yang ingin dicapai oleh kerajaan iaitu pemilikan rumah dilihat selaras dengan keinginan semulajadi manusia terhadap harta sendiri, untuk keselamatan, dan sebagai alat meningkatkan hak asasi manusia (Juhaili & Abdul Hadi, 1999).

Oleh itu, melalui kajian ini nanti, pandangan golongan eksekutif muda terhadap memiliki kediaman bertanah di kawasan pinggir bandar dapat diketahui sekaligus dapat mengkaji kesediaan golongan eksekutif muda untuk memilih kawasan pinggir bandar untuk menjalani kehidupan walaupun mencari rezeki di kawasan Lembah Klang. Selain itu, pandangan golongan eksekutif muda terhadap rumah mampu milik dapat diketahui ianya dapat dijadikan panduan dalam merekabentuk rumah mampu milik untuk golongan ini di kawasan pinggir bandar.

Melaluinya, ianya dapat membantu pemaju perumahan untuk merancang serta membangunkan kawasan pinggir bandar mengikut kehendak penduduk. Sekaligus ianya juga turut dapat memajukan kawasan pinggir bandar dengan penyediaan prasarana-prasarana yang seiring dengan kawasan bandar.

Melalui kajian yang akan dijalankan nanti, diharap hasil yang akan diperoleh dapat digunakan untuk melihat kelebihan serta keuntungan yang diperoleh apabila tinggal di kawasan pinggir bandar. Selain itu, hasil kajian ini nanti juga boleh di guna dalam menentukan dasar-dasar perumahan terbaharu serta projek-projek perumahan yang akan dijalankan oleh kerajaan pada masa akan datang agar setiap masyarakat dapat merasai kenikmatan bersama bak kata pepatah 'hati gajah sama dilapah, hati kuman sama di cecah'.

KESIMPULAN

Keperluan perumahan untuk golongan eksekutif muda seharusnya dititikberatkan. Harga rumah yang meningkat secara mendadak terutamanya di bandar-bandar besar sudah semestinya menjadi penghalang untuk golongan ini memiliki kediaman terutamanya kediaman bertanah. Oleh itu, melalui proses urbanisasi yang senantiasa merebak dan kajian terhadap keperluan serta kesediaan golongan eksekutif muda untuk memiliki kediaman di pinggir bandar, maka diharap ianya dapat membantu golongan ini dalam memiliki rumah sendiri.

Setiap insan seharusnya menikmati keselesaan kediaman sebagai mana yang ditekankan melalui demokrasi pemilikan rumah iaitu keyakinan bahawa pemilikan rumah dilihat selaras dengan keinginan semulajadi manusia terhadap harta sendiri, untuk keselamatan dan sebagai alat meningkatkan hak-hak asasi manusia. Idea demokrasi pemilikan rumah adalah termasuk mengagihkan kekayaan dan pendapatan daripada pemilikan bersama oleh seluruh masyarakat kepada pemilikan individu agar individu mempunyai kawalan terhadap harta sendiri.

RUJUKAN

- Bank Negara Malaysia. 2013. Langkah Untuk Terus Menggalakkan Sektor Isi Rumah Yang Kukuh Dan Mampan. Berita Harian. 5 Julai 2013.
- Dewan Bandaraya Kuala Lumpur. 2008. Draf Kuala Lumpur 2020 Pelan Bandar Raya. klcityplan2020.dbkl.gov.my [03 Ogos 2013]
- Dewan Bandaraya Kuala Lumpur. 2003. *Pelan Struktur Kuala Lumpur 2020*.
- Ghani Salleh. 2000. *Urbanisation and Regional Development In Malaysia*. Kuala Lumpur: Utusan Publication & Distributor Sdn. Bhd.
- Gratz, R. B. 2003. *Authentic urbanism and the Jane Jacobs legacy in Urban Villages*. London: Spoon Press.
- Hisham Idris & Noor Syahidatool Aqma. 2012. Bayar Hutang Sampai Mati. Kosmo. 21 Mei 2012.
- Izzatie Rizan. 2013. Harga Rumah Di Kuala Lumpur Paling Mahal. ABN News. 30 Julai 2013.
- Jabatan Perancang Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia. 2006. *Dasar Perbandaran Negara*.
- Jabatan Perancangan Bandar Dan Desa Semenanjung. 2005. *Ensiklopedia Undang-Undang Dan Pentadbiran Perancangan Bandar Dan Desa*.
- Jabatan Perangkaan Negara. 2011. Laporan Taburan Penduduk Dan Ciri-Ciri Asas Demografi 2010. www.statistic.gov.my [03 Ogos 2013].
- Juhaili & Abdul Hadi. 1999. Aspek Budaya Dalam Reka Bentuk Perumahan Malaysia. Kuala Lumpur. Satiawacana.
- Jurnal Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan. 1984.
- K Rostam. 2006. Migrasi Ke Kawasan Pinggiran Wilayah Metropolitan Lembah Klang. *Akademika* 68 (Januari) 2006: 3-27. Penerbit UKM.
- Kostof, S. 1993. *The City Shaped: Urban Patterns & Meanings Through History*. London: Thames & Hudson.
- Marcus, M. G. & Detwyler, T. R. 1985. *Urbanization and Environment*. California: Duxbury Press.
- Rohami Shafie. 2013. Keperluan Rumah Mampu Milik. Utusan Malaysia. 11 March 2013.
- Sabariah Jamali. 2011. Minda: Penyelesaian Kesesakan. *Harian Metro*. 02 Mei 2011.
- Suruhanjaya Pengangkutan Awam Darat. 2013. www.mrt.my [03 Ogos 2013]
- Wirth, L. 1938. Urbanism As A Way of Life. *The American Journal of Sociology*. Vol-44(1): 1-24

