

Impak Pembangunan Perumahan terhadap Geopolitik Bandar

An Impact of Housing Development to Urban Geopolitic

JUNAIIDI AWANG BESAR, ROSMADI FAUZI,
AMER SAIFUDE GHAZALI, MOHD FUAD MAT JALI,
NOVEL LYNDON & MAZLAN ALI

ABSTRAK

Pola taburan penduduk di Malaysia masih lagi ketara mengikut kaum dan sentimen kenegerian. Dominasi sesuatu kaum di sesebuah kawasan perumahan dan bandar menjadikan kaum tersebut lebih kuat dari aspek geopolitik dan mempengaruhi pemilihan kaum calon atau pemimpin yang akan bertanding dalam pilihan raya. Artikel ini bertujuan untuk menganalisis impak pembangunan perumahan terhadap geopolitik bandar di Kuala Lumpur. Kajian ini menggunakan kaedah pemerhatian di lapangan dan kajian kepustakaan serta data primer daripada pihak berkuasa perumahan. Hasil kajian mendapati pembangunan perumahan telah menambahkan kuasa undi/geopolitik kaum tertentu di sesebuah kawasan di Kuala Lumpur. Majoriti orang Melayu tinggal di kawasan-kawasan perumahan kos rendah yang disediakan oleh pihak kerajaan, sementara bagi kawasan perumahan mewah pula didominasi oleh kaum Cina dan segelintir orang Melayu. Justeru, bagi kawasan yang didominasi oleh kaum tertentu, sudah pasti mereka ingin melantik wakil rakyat dalam kalangan kaum mereka dan ini menunjukkan sikap perkauman masih terus mewarnai senario sosial dan politik di Kuala Lumpur khususnya dan di Malaysia amnya. Namun demikian, langkah Kerajaan Persekutuan mengumumkan program-program perumahan mampu milik untuk semua rakyat tanpa memilih kaum terutamanya penduduk bandar dilihat sebagai usaha positif untuk memastikan agar rakyat terutamanya golongan muda dapat memiliki rumah sendiri seterusnya dapat mengubah senario politik bandar ke arah mewujudkan kesejahteraan sosial kepada rakyat di negara ini.

Kata kunci: Pola agihan penduduk; perumahan; kaum; pemimpin politik; geopolitik bandar

ABSTRACT

The distribution pattern of population in Malaysia is still accordance with ethnic and regional issue. This situation is exemplified by the development of housing in rural areas, small towns and cities. Domination of the people in certain areas make them more powerful in terms of geopolitics and able to influence those candidates or leaders that stand for election. Therefore, the main purpose of this article is to analyze the impact of housing development toward geopolitic in Malaysia, specifically Kuala Lumpur. This research used the field observations, literature review and primary data from housing authorities. The finding of this research showed that housing development devotes power of creating votes/geopolitical areas in Kuala Lumpur. Malay people inhabit low-cost housing under government management, but for high-cost houses are dominated by Chinese and very few Malays live there. The ethnic who dominates the housing area will delegate representatives from their ethnicity. However, the action of the Federal Government has announced affordable housing programs, especially within urban area is seen as a positive effort to ensure young people can own their own homes and thus provide social welfare to the people in this country.

Keywords: Distribution pattern of population; residential; race; political leader; urban geopolitic

PENGENALAN

Penglobalan ekonomi dan budaya yang melanda seluruh dunia mempengaruhi pembangunan sesebuah bandar. Proses penglobalan memberi kesan antaranya ke atas struktur penduduk, jenis dan gaya pembangunan yang dirancang, aliran migrasi, memampatkan ruang dan masa, mewujudkan landskap pasca-modern dan geopolitik ke atas sesebuah kawasan. Struktur ruang fizikal dan budaya hidup serta aktiviti ekonomi kian berubah dan lebih kompetitif serta mampan. Projek pembangunan tidak lagi bertumpu di kawasan bandar tetapi telah merebak ke kawasan kampung atau ladang. Tanah di kawasan bandar telah hampir tepu dan harganya mahal. Perkembangan bandar yang pesat dan pertambahan penduduk bandar sudah tentu meningkatkan permintaan terhadap kemudahan asas antara lain seperti tempat tinggal (perumahan), kemudahan kesihatan, pengangkutan, bekalan air dan tenaga. Penglobalan pembangunan akan mengubah struktur atau perancangan pembinaan rumah yang lebih menekankan konsep tempat tinggal bercorak kondominium, pangsapuri moden, villa, flat, rumah berbentuk mewah, gedung dan ruang perniagaan. Fenomena tersebut akan memberi dampak ke atas pembentukan struktur kelas dan tahap partisipasi antara kaum atau penduduk yang menjadi penghuni bandar. Sebagai golongan migran yang terbesar, kaum Melayu merupakan golongan terbesar kelas bawahan di bandar-bandar di Malaysia. Persoalan kemampuan mereka hidup di bandar dan memiliki unit rumah dan ruang niaga telah menjadi perdebatan hangat dalam kalangan ahli sains sosial, ahli politik dan para akademik dewasa ini. Rumah atau ruang perniagaan yang dibina kebanyakannya mahal dan mengakibatkan ramai penduduk Melayu bandar tidak mampu membelinya. Malahan jenis rumah kos rendah dan sederhana rendah yang mampu dibeli oleh kaum Melayu tidak banyak dibina dan ada pemaju yang langsung tidak berminat membina rumah tersebut walaupun telah disyaratkan. Ini bermakna pertambahan unit rumah atau rumah kedai yang dibina tidak selaras dengan unit yang dimiliki oleh kaum Melayu. Fenomena tersebut sudah tentu akan mempengaruhi taburan penempatan penduduk dan partisipasi dalam aktiviti ekonomi dan fahaman politik di bandar hasil dari proses globalisasi. Justeru, tujuan artikel ini adalah untuk menganalisis impak pembangunan perumahan di Kuala Lumpur.

KAWASAN KAJIAN

Dalam kajian ini, kawasan kajian yang dipilih ialah di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur yang merupakan ibu negara dan bandar terbesar di Malaysia. Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur ialah salah satu daripada tiga buah Wilayah Persekutuan Malaysia, dan juga sebuah enklaf (satu kawasan kecil dilingkungi dalam

satu kawasan besar) dalam negeri Selangor, di pantai barat tengah Semenanjung Malaysia. Geografi Kuala Lumpur dicirikan oleh lembah besar yang dikenali sebagai Lembah Klang yang bersempadan dengan Banjaran Titiwangsa di timur, beberapa banjaran kecil di utara dan selatan, dan Selat Melaka di barat. Kuala Lumpur memetik namanya daripada kuala yang menemukan Sungai Klang dan Sungai Gombak di tengah-tengah ibu kota itu. Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur meliputi tanah seluas 243 km persegi (94 batu²), diduduki 1,674,621 orang (Jabatan Perangkaan Malaysia 2011). Daripada jumlah tersebut, 44.4% adalah kaum Melayu, 43.2% Cina, 11.1% India dan 1.4% kaum-kaum lain (Jabatan Perangkaan Malaysia 2010a, 2010b & 2010c). Dari segi kumpulan pekerjaan di Kuala Lumpur, 18.7% bekerja dalam sektor perkhidmatan, pekerja kedai dan jurujual; masing-masing 14.8% bekerja dalam bidang penggubal undang-undang, pegawai kanan dan pengurus serta pekerja perkeranian; 12.4% juruteknik dan profesional bersekutu; 10.9 peratus pekerjaan asas; 9.9% profesional; dan 7.3% bekerja sebagai operator loji dan mesin serta pemasangan (Jabatan Perangkaan Malaysia 2004). Sehingga Jun 2011, terdapat 746,595 pemilih (pengundi) berdaftar di Kuala Lumpur yang telah disahkan oleh Suruhanjaya Pilihan Raya (SPR). Kuala Lumpur mempunyai 11 Parlimen dan 216 Daerah Mengundi. Dalam pilihan raya umum 2008, parti-parti pembangkang (DAP, PKR dan PAS) yang kini dikenali sebagai Pakatan Rakyat telah berjaya memenangi 10 kerusi Parlimen iaitu di Kepong, Batu, Segambut, Wangsa Maju, Titiwangsa, Bukit Bintang, Seputeh, Lembah Pantai, Cheras dan Bandar Tun Razak dengan undi popular keseluruhan sebanyak 60.9% manakala BN hanya menang satu kerusi iaitu di Setiawangsa dengan undi popular keseluruhan sebanyak 37.3%.

Daripada segi lokasi dan logistik Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan adalah di bawah bidang kuasa Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) yang merupakan salah satu agensi di bawah Kementerian Wilayah Persekutuan dan Kesejahteraan Bandar. Dari segi unit kediaman/perumahan yang sedia ada (2005) di Kuala Lumpur, secara keseluruhannya terdapat 676,163 unit kediaman dengan 188,610 unit (28%) rumah kos rendah, 158,307 unit (23%) rumah kos sederhana, 288,817 unit (43%) rumah kos tinggi dan 40,429 unit (6%) perumahan sementara. Kuala Lumpur mempunyai 291 kawasan perumahan utama di seluruh 11 kawasan Parlimen di Wilayah Persekutuan tersebut. Kuala Lumpur tergolong dalam sebuah kawasan metropolitan besar yang meliputi sebahagian besar negeri Selangor, iaitu Lembah Klang, sebuah kelompok bandar yang diduduki 7.2 juta orang (keseluruhan kawasan Lembah Klang yang merangkumi Kuala Lumpur, Selangor, Perak Selatan dan Negeri Sembilan Utara) dan juga kawasan metropolitan yang paling pesat membangun di negara dari segi bilangan penduduk dan ekonomi. Bandar raya ini juga merupakan pusat kebudayaan dan ekonomi Malaysia kerana kedudukannya selaku ibu

negara dan bandar raya primat. Kuala Lumpur ditarafkan sebagai bandar raya dunia alfa, dan juga satu-satunya bandar raya global di Malaysia (Peter & Phang 2012).

METODOLOGI KAJIAN

Sumber data kajian diperoleh melalui dua sumber utama iaitu sumber primer dan sekunder. Data primer diperoleh melalui kaedah temu bual serta perolehan data primer iaitu statistik perumahan daripada pihak Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT), Kementerian Wilayah Persekutuan dan Kesejahteraan Bandar (KWPKB), Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) dan Perpustakaan Kuala Lumpur. Kaedah kepustakaan dan rujukan atas talian internet telah digunakan untuk mendapatkan data sekunder yang berkaitan data-data pembangunan kawasan kajian dan persepsi pihak yang berkenaan terhadap polisi perumahan negara. Dalam kajian ini, maklumat-maklumat sekunder diperoleh dari penyelidikan di perpustakaan (data, laporan, kertas kerja, artikel, buku prosiding, buku rujukan ilmiah, akhbar, dan jurnal); akhbar-akhbar tempatan; dan agensi-agensi yang berkaitan dengan perumahan.

SOROTAN LITERATUR

Strategi geopolitik telah digunakan untuk meneliti impak pembangunan di Pulau Pinang yang menekankan kependudukan di DUN Seberang Jaya dan Teluk Bahang (Universiti Sains Malaysia 1988). Pola taburan penduduk mempengaruhi aliran pengundi dan sokongan dari masa ke semasa. Amat penting diwujudkan satu sistem kawalan dan pengesanan maklumat penduduk di sesuatu kawasan. Chuan (1997) yang mengkaji impak pembangunan perumahan di kawasan Parlimen Alor Setar dan mendapati pertambahan unit rumah yang dibina telah meningkatkan jumlah pengundi dan mempengaruhi majoriti sesebuah parti khususnya Barisan Nasional (BN). Sebaliknya kekalahan BN di Teluk Intan (Perak) pada pilihan raya umum 1995 antara lain adalah disebabkan kegagalan kerajaan menyediakan perumahan golongan berpendapatan rendah serta peluang perniagaan (Jayanthi 1998). Beliau menyatakan fenomena ini juga berlaku kepada pengundi India di Sentul yang menyebabkan mereka mengundi parti pembangkang. Pembangunan projek perumahan kos sederhana dan mewah di kawasan Parlimen Titiwangsa telah menyebabkan hanya segelintir sahaja kaum Melayu yang mampu membelinya dan secara tidak langsung telah mengubah komposisi penduduk di kawasan tersebut (Robia 1996). Oleh itu 'politik perumahan' adalah penting dan mampu mempengaruhi sokongan terhadap sesebuah parti politik (Mohd Razali 1986). Isu pembinaan perumahan juga telah digunakan sebagai isu utama dalam kempen pilihan raya *Peoples*

Action Party (PAP) di Singapura. Tai dan Peter (1992: 172) menjelaskan bahawa PAP telah memilih isu perumahan sebagai polisi utama untuk pilihan raya. Mereka telah berjanji untuk melancarkan pembinaan program perumahan awam secara besar-besaran iaitu membina flat kos rendah sekiranya mereka (PAP) diundi sebagai kerajaan. Di bandar-bandar negara Kanada, status pekerjaan mempengaruhi pemilihan rumah dan sikap politik pengundi yang berkait rapat dengan kelas sosial. Seseorang itu akan memberi sokongan kepada kerajaan jika keperluan perumahan mereka dapat dipenuhi dan hubungan antara tingkahlaku mengundi dengan hak milik adalah signifikan (William 1989).

Di Britain, kebiasaannya pembinaan perumahan ditumpukan di kawasan yang ramai penyokong parti pemerintah (Hoggart 1995). Begitu juga di India, Parti Kongress membina rumah di kawasan penyokong parti yang berpendapatan rendah dan melaksanakan program perumahan dengan mengambil kira faktor politik dan sosioekonomi penduduk (Geoffrey 1977). Mengikut Bourne (1981) pula, penglibatan kerajaan dalam pembangunan perumahan adalah lebih mengutamakan kepada kepentingan sosial, kewangan, ekonomi dan politik. Kebiasaannya kehendak sosial dan objektif politik adalah lebih diutamakan dari soal keuntungan. Selain pemilikan unit perumahan mengikut jenis atau kategori rumah, status penghuni yang mendiami kawasan perumahan tersebut turut mempengaruhi fahaman politik dan sikap pengundi. Kajian Pratt (1986) dan William (1989) bersetuju bahawa status hak milik unit perumahan dan perbezaan status penghuni mempengaruhi tingkah laku pengundi dan sikap politik mereka. Pattie et al. (1995) menjelaskan kemelesetan ekonomi menyebabkan pasaran perumahan semakin merosot seterusnya menyebabkan kurangnya sokongan pengundi kepada Kerajaan dalam pilihan raya 1992. Kajian yang dibuat oleh Malpass (1999) di Britain mendapati program-program perumahan yang dibentuk selepas Perang Dunia Kedua pada tahun 1945 merupakan salah satu strategi untuk mengukuhkan parti politik, di samping memenuhi keperluan dan menyusun semula masyarakat. Isu-isu perumahan telah dianggap memberi kemenangan yang begitu baik kepada parti Konservatif. Penyokong parti telah memberi sokongan kuat kepada Kerajaan jika permintaan perumahan mereka dipenuhi. Utt (2008) mendapati pengezonan kawasan perumahan di Amerika Syarikat telah mewujudkan kuasa politik kepada calon-calon yang bertanding dalam pilihan raya seterusnya calon-calon tersebut berpeluang untuk memenangi pilihan raya yang diadakan. Chou et al. (2006) mendapati dasar perumahan Taiwan telah mewujudkan pergerakan sosial sebagai tindak balas kepada pendemokrasian politik. Dasar perumahan baru yang telah dipengaruhi oleh usaha-usaha advokasi kumpulan tindakan telah dibangunkan Mei 2005 untuk memenuhi keperluan sosial dan mencapai kesaksamaan sosial.

Davenport (2010) mendapati kadar keluar mengundi di kawasan bandar di Boston adalah rendah disebabkan perkhidmatan selenggara perumahan awam di kawasan mereka tidak memuaskan. Justeru, pihak berkuasa perlu mencari jalan agar perkhidmatan penyelenggaraan perbandaran di kawasan mereka perlu ditambah baik dari semasa ke semasa. Quinlivan (2010) menyatakan pilihan raya pihak berkuasa tempatan 2009 di Republik Ireland menunjukkan isu-isu dasar kerajaan tempatan seperti perancangan, perumahan dan jalan raya merupakan isu utama yang diperdebatkan oleh parti-parti politik yang bertanding seterusnya mempengaruhi keputusan pilihan raya di kawasan pihak berkuasa tempatan tersebut. Schwartz (2012) menyatakan dasar perumahan Amerika Syarikat pasca pilihan raya Presiden 2012 mempunyai kelemahan dalam reka bentuk program pentadbiran, dan ketidakupayaan pentadbiran untuk mengambil langkah-langkah tambahan bagi menangani masalah perumahan negara.

Mohd Razali (1986; 1992; 2001) menyatakan bahawa politik perumahan adalah penting dalam menentukan sokongan terhadap sesuatu parti politik. Penglibatan dan sokongan seseorang terhadap sesebuah parti politik berdasarkan kepada peluang memiliki rumah dan sokongan terhadap pemimpin atau parti politik akan terjejas jika penyokong-penyokong parti diketepikan. Menurut beliau lagi masalah utama yang wujud dalam pengagihan unit rumah awam adalah campur tangan politik dan keadaan ini menyebabkan sebahagian besar golongan berpendapatan rendah tidak berpeluang memilikinya. Mohd Fuad (1998a; 1998b) mendapati kebanyakan kaum Melayu tidak mampu membeli rumah yang dibina kerana harga pasaran yang terlalu tinggi dan bentuk perumahan yang kurang diminati. Projek perumahan kos rendah dan sederhana tidak banyak dibina dan amat tidak diminati oleh pemaju. Kebanyakan rumah dan kondominium di Wilayah Persekutuan berharga antara RM150,000 - RM500,000 sebuah, oleh itu hanya segelintir kaum Melayu yang mampu memilikinya berbanding dengan kaum lain. Ini bermakna pertambahan unit rumah yang dibina tidak menunjukkan pertambahan unit yang dimiliki oleh kaum Melayu dan ini perlu diberi perhatian. Kesan dari pola ini komposisi kaum di sesuatu kawasan perumahan akan berubah dan dalam jangka masa panjang majoriti sesuatu kaum di sesebuah kawasan Parlimen atau Dewan Undangan Negeri juga turut berubah. Lantas ia akan mempengaruhi fahaman politik dan corak geografi pilihan raya dan akan menggugat kekuatan politik bangsa Melayu masa hadapan jika pembangunan perumahan dibiarkan tumbuh dan kurang dikawal, tambahan lagi pada masa kini ianya mula menular ke luar bandar.

Mohd Fuad (1999a) menjelaskan kekuatan geopolitik Melayu terletak kepada perpaduan dan keteguhan bangsa Melayu dengan memperbanyakkan pembinaan rumah kos rendah dan sederhana yang

mampu dimiliki orang Melayu serta memantau atau memperlahankan pembukaan bandar baru. Mohd Fuad (1999b) mendapati pembangunan perumahan di kawasan tersebut telah mengubah komposisi dan mempengaruhi geopolitik kaum dengan meningkatnya bilangan pemilih baru. Komposisi ini bergantung kepada jumlah unit rumah yang dimiliki mengikut kaum selaras dengan kemampuan mereka. Perubahan komposisi kaum secara tidak langsung akan menyebabkan kuasa politik dipengaruhi oleh kaum yang mendominasi sesebuah taman atau bandar baru. Mohd Fuad & Rusnah (2005; 2007) mendapati pembinaan kawasan perumahan antara lain akan mengubah landskap budaya, taburan dan komposisi penduduk, struktur dan ekonomi bandar-luar bandar. Fenomena tersebut memberi kesan terhadap kelas sosial, hakmilik antara kaum dan fahaman politik. Dapatan kajian tersebut juga mendapati bahawa pertambahan unit perumahan pelbagai kategori yang dibina selaras dengan peningkatan hak milik kaum Melayu serta mempunyai hubungan dengan tahap sosioekonomi mereka. Sebaliknya sekiranya pembangunan tidak dikawal, ianya akan menafikan hak milik sesuatu kaum dan mengubah komposisi dan fahaman politik penduduk setempat. Kesimpulannya pembangunan di kawasan DUN Ampangan telah berjaya membina rumah yang mampu dibeli oleh kaum Melayu lantas menambah kelestarian kuasa politik bangsa. Junaidi et al. (2012) mendapati Dasar Perumahan Negara (DRN) yang menggalakkan perkembangan sektor perumahan yang pesat telah menyebabkan kuasa geopolitik melalui hak untuk mengundi (politik) semakin tinggi melalui pendaftaran sebagai pemilih/pengundi di sesuatu kawasan seterusnya mempengaruhi sokongan kepada parti politik dan keputusan pilihan raya mengikut lokaliti.

PERUMAHAN DAN IMPAK GEOPOLITIK BANDAR

Dari sudut sejarah, sistem pemerintahan yang diamalkan oleh penjajah khususnya British telah menghasilkan taburan geografi penduduk di Malaysia mengikut kelompok kaum dan wilayah. Sistem pemerintahan '*divide and rule*' yang diamalkan oleh pihak British telah mencorakkan taburan penduduk kepada dua bahagian iaitu di bandar yang didominasi kaum Cina; dan di kawasan luar bandar yang majoritinya dihuni oleh kaum Melayu. Dari segi sektor pula, sektor politik di bawah kuasa Melayu manakala ekonomi dikuasai oleh kaum Cina. Pola sedemikian sudah tentu mempengaruhi taburan penempatan penduduk, sosioekonomi, fahaman politik serta pemerintahan yang sentiasa mengambil kira faktor perkauman dalam apa jua polisi atau perancangan yang hendak dijalankan oleh kerajaan. Pembinaan kawasan perumahan antara lain akan mengubah landskap budaya, taburan dan komposisi penduduk,

struktur dan ekonomi bandar-luar bandar. Fenomena tersebut memberi kesan terhadap kelas sosial, hak milik antara kaum dan fahaman politik. Kesinambungan perjuangan, penguasaan dan pengukuhan geopolitik Melayu mesti diteruskan dan salah satu strategi ialah melalui pertambahan dan dominasi kelompok Melayu di sesuatu petempatan atau perumahan di bandar atau di luar bandar. Pembinaan kawasan perumahan baru akan mengubah landskap budaya, taburan dan komposisi dan struktur ekonomi penduduk. Lantas memberi kesan terhadap kelas sosial, hak milik antara kaum dan fahaman politik.

Dominasi sesuatu kaum di kawasan tertentu menjadikan kaum itu lebih kuat dari aspek kekuasaan politik dan mempengaruhi kaum calon atau pemimpin yang akan bertanding dalam pilihan raya. Persoalan kemampuan golongan Melayu hidup di bandar dan memiliki rumah telah menjadi perdebatan hangat di kalangan ahli sains sosial, ahli politik dan para akademik dewasa ini. Rumah-rumah yang dibina kebanyakannya mahal dan jenis rumah kos rendah dan sederhana rendah yang mampu dibeli oleh kaum Melayu tidak banyak dibina dan ada pemaju yang tidak berminat membina rumah tersebut walaupun telah disyaratkan. Ini bermakna pertambahan unit rumah yang dibina di taman-taman perumahan tidak selaras dengan unit yang dimiliki oleh sesuatu kaum khususnya kaum Melayu. Fenomena tersebut kalau dibiarkan berterusan sudah tentu akan mempengaruhi taburan penempatan penduduk, partisipasi dalam aktiviti ekonomi dan fahaman politik penduduk berkenaan. Oleh itu pembangunan perumahan di sesuatu kawasan dapat mengekalkan majoriti dan sebagai salah satu strategi melestarikan geopolitik kaum Melayu. Para pengkaji sains sosial mengaitkan pembangunan sektor perumahan negara adalah tanggungjawab sosial dan memenuhi dasar kerajaan kepada rakyat. Proses ini dikatakan mempunyai hubungan yang rapat dengan parti politik yang memerintah kerana kekuatan politik sesuatu kaum bergantung pada majoriti kelompoknya. Perancangan perumahan negara bermotifkan untuk memancing undi atau menyatu dan memecahkan sokongan rakyat terhadap sesuatu parti dan kerajaan. Kesedaran di kalangan pemimpin untuk menambah pemilikan rumah oleh etnik Melayu di bandar akan menambah penyokong parti yang berasaskan Melayu.

Impak geopolitik dasar dan pembangunan perumahan merujuk kepada pemilikan rumah seterusnya mewujudkan kuasa undi di sesuatu kawasan lokaliti. Dasar dan pembangunan perumahan sesuatu kawasan mewujudkan kuasa undi pemilik atau penghuni dalam sesuatu kawasan perumahan dan menghasilkan geografi kuasa dalam setiap pilihan raya di kawasan berkenaan (Peet 2007). Pembangunan dan dasar perumahan menambahkan lagi jumlah pemilih/pengundi di sesuatu kawasan. Sehingga Jun 2011, terdapat 746,595 pemilih (pengundi) berdaftar di Kuala Lumpur yang telah

disahkan oleh Suruhanjaya Pilihan Raya (SPR). Dalam konteks kajian ini, majoriti PPR dimiliki oleh kaum Melayu, justeru ia menguatkan lagi kuasa politik orang Melayu di kawasan lokaliti/tempat kediaman tertentu. Pertambahan pemilih/pengundi telah menambahkan lagi jumlah kerusi Parlimen di Kuala Lumpur. Pertambahan kawasan Parlimen dapat dilihat kepada perubahan jumlah kerusi Parlimen selepas persempadanan semula bahagian pilihan raya antara tahun 1974 hingga 2002. Didapati perkembangan sektor perumahan telah menambahkan lagi jumlah kerusi Parlimen pada persempadanan semula pada tahun 1974 (5 kerusi), 1984 (5 kerusi), 1992 (10 kerusi) dan 2002 (11 kerusi) (Mazlan et al. 2012). Kewujudan dan persempadanan semula bahagian pilihan raya ketika persempadanan semula tahun 2002 iaitu kawasan Parlimen Setiawangsa membuktikan bahawa pertumbuhan kawasan perumahan menambahkan lagi kuasa politik di Kuala Lumpur terutamanya bagi orang Melayu yang asalnya merupakan peneroka bandar/setinggalan atau tiada tempat tinggal yang tetap, telah ditempatkan dalam perumahan kos rendah dan sederhana di Kuala Lumpur. Jumlah pemilih yang ramai dalam daerah mengundi yang mempunyai perumahan PPR menunjukkan bahawa ia menyumbang jumlah pemilih/pengundi yang besar dalam menentukan sokongan kepada parti politik yang bertanding dalam setiap pilihan raya dan isi rumah yang layak mengundi semestinya bertambah setiap tahun dan penggal pilihan raya. Dalam PRU 2004, BN menguasai kebanyakan daerah mengundi yang mempunyai perumahan PPR yang didominasi oleh etnik Melayu. Namun pada PRU 2008, fenomena 'tsunami politik' negara dan undi protes terhadap kepimpinan Perdana Menteri sebelum ini (Dato' Seri Abdullah Ahmad Badawi, kini Tun) telah mengubah seterusnya mengalih sokongan kepada parti-parti pembangkang dan ini menunjukkan pilihan politik penghuni PPR dapat menentukan kemenangan dan kekalahan parti-parti politik yang bertanding.

Status penghuni perumahan yang diambil kira iaitu, pemilikan rumah sama ada tetap atau sebagai penyewa, tempat asal penghuni sama ada penduduk tempatan atau imigrasi dan faktor membuat pilihan membeli rumah. Bagi kaum Melayu yang rata-rata berpendapatan sederhana, faktor harga sesebuah rumah merupakan faktor utama dalam mempengaruhi keputusan membeli rumah selain daripada faktor lokasi rumah berdekatan dengan tempat kerja. Jelas menunjukkan kedua-dua faktor ini saling mempengaruhi dan begitu penting dalam memenuhi cita rasa kaum Melayu semasa membuat pilihan membeli rumah kediaman. Selain itu faktor persekitaran fizikal kawasan perumahan, reka bentuk atau kualiti bahan pembinaan rumah, dan masyarakat sekitar perumahan dengan budaya yang sama, juga mendapat pertimbangan yang agak setara. Mengekalkan dominasi kaum Melayu di kawasan perumahan terbukti memberi kesan positif kepada peningkatan fahaman dan sokongan kepada parti politik

yang berasaskan etnik Melayu. Oleh itu, dalam usaha melestarikan kekuatan dan pengukuhan parti politik Melayu di sesuatu kawasan mestilah mempunyai kesedaran untuk pengekalan kelompok majoriti kaum Melayu di kawasan perumahan yang hendak dibina dan harganya mestilah mampu dibeli. Ini terbukti dominasi kaum Melayu di kawasan perumahan yang majoritinya orang Melayu telah meningkatkan fahaman, sokongan dan bilangan undi kaum Melayu terhadap parti politik etnik Melayu (Mohd Fuad & Noraziah 1997).

Kekurangan pembinaan rumah kos rendah dan kos sederhana murah dan ketidakmampuan membeli rumah yang dibina menyebabkan masyarakat Melayu di Kuala Lumpur terus menetap di rumah setinggan dan rumah panjang yang kurang mendapat kemudahan seperti apa yang dinikmati oleh kaum Melayu yang lebih bernasib baik. Kalau pihak kerajaan menjalankan polisi memindahkan penghuni setinggan secara berjadual dan ditaburkan di sekitar Kuala Lumpur, sudah tentu akan mengubah taburan geografi majoriti Melayu di sesuatu kawasan. Apa yang perlu dilakukan ialah mengekalkan kelompok mereka di kawasan di mana terdapat kaum Melayu yang ramai. Langkah ini ialah untuk memastikan majoriti Melayu akan kekal atau bertambah. Pertambahan unit perumahan kos tinggi dan sederhana yang tidak dikawal dan tiadanya korelasi yang signifikan di antara pertambahan unit rumah yang dibina dengan pertambahan pemilikan kaum Melayu akan mengubah corak taburan penduduk di Kuala Lumpur. Pertambahan yang tidak selaras ini akan memberi impak terhadap geopolitik kaum Melayu pada masa hadapan khususnya di bandar-bandar di Malaysia pada masa kini. Impaknya akan menyeluruh sekiranya pembangunan sektor perumahan merebak ke kawasan luar bandar.

Pembangunan perumahan di sesuatu kawasan menghasilkan geopolitik kaum yang dapat mengubah pola taburan penduduk mengikut kaum dan komposisi serta hak milik, mengubah peratusan pengundi dan kuasa/suara politik di sesebuah kawasan, menjauhkan lagi jurang polarisasi kaum, seterusnya mewujudkan pertambahan hak milik mengikut kaum tidak seimbang dengan pertambahan unit yang dibina, justeru pembinaan taman-taman perumahan mampu atau boleh mengubah pola taburan penduduk mengikut kaum. Jenis rumah, lokasi dan kuasa beli sesuatu kaum amat mempengaruhi unit rumah yang akan dibeli oleh individu atau yang dijual oleh pemaju. Kaum (individu) yang lebih mampu akan mendominasi sesuatu kawasan perumahan sekiranya rumah yang dibina itu terlalu mahal bagi kaum yang lain. Lantas jumlah penduduk di sesebuah taman mengikut kaum tertentu bertambah dan suara mereka menjadi kuat dalam menyuarakan isu-isu ekonomi dan politik bangsa. Fenomena yang berlaku di Kuala Lumpur memperlihatkan bahawa setiap pembinaan taman perumahan selepas tahun 1995 didominasi oleh kaum bukan Melayu. Setiap unit rumah

pelbagai jenis dan yang mempunyai ciri-ciri rumah moden kebanyakannya dibeli oleh kaum Cina walau pun harganya mahal. Bilangan unit perumahan baru akan menambah kepada peratusan jumlah penduduk dan pengundi di kawasan ini. Ini bermakna undi dan kuasa mereka akan bertambah kuat. Sebaliknya pemilikan unit rumah moden yang bercirikan rumah moden (mahal) tidak banyak dimiliki oleh kaum Melayu kerana mereka lebih bertumpu kepada unit rumah sederhana dan murah yang tidak banyak dibina di kawasan Kuala Lumpur. Ketidakmampuan membeli unit kuota yang diperuntukkan bagi mereka akan mengurangkan lagi jumlah hak milik kaum Melayu. Ini bermakna setiap taman perumahan yang dibina, unit yang dimiliki oleh kaum Melayu tidak bertambah atau tidak selaras dengan pertambahan unit yang dibina. Keadaan ini akan memberi kesan terhadap peratusan majoriti kaum Melayu dalam jangka masa yang panjang. Bagi kaum India jumlah hak milik unit rumah kurang memberi kesan kepada geopolitik mereka. Sebagai kaum minoriti kekuasaan politik mereka tidak banyak terjejas dan masih bergantung kepada politik majoriti.

Pembangunan perumahan di Kuala Lumpur amat jelas telah mengubah komposisi dan pengaruh geopolitik kaum kerana kebanyakan jenis rumah yang dibina di taman-taman perumahan didominasi oleh kaum tertentu. Kaum Melayu lebih mendominasi unit rumah yang mempunyai paling kurang ciri rumah global yang berharga murah. Sebaliknya rumah yang moden atau mahal yang menyediakan lebih banyak ciri rumah global dimiliki oleh kaum Cina. Peratusan perubahan komposisi kaum melalui hak milik unit rumah akan terus berlaku kerana di kedua-dua bandar pihak pemaju lebih berminat membina rumah yang mahal dan bercorak rumah bercirikan rumah global. Oleh itu perubahan komposisi kaum amat bergantung pada jumlah unit rumah yang dimiliki mengikut harga dan jenis di bandar-bandar di Malaysia. Apabila kita mengaitkan lokasi taman-taman perumahan dengan kawasan pilihan raya, perubahan komposisi kaum secara tidak langsung akan menyebabkan kuasa politik dipengaruhi oleh kaum yang mendominasi kawasan tersebut. Keadaan ini mempengaruhi kedudukan geopolitik sesuatu kaum sama ada bertambah kuat atau menjadi lemah. Taburan hak milik unit rumah yang tidak seimbang dan ketidakmampuan sesuatu kaum memiliki rumah yang mahal bercirikan rumah global perlu disekat atau dikawal. Justeru pihak yang berwajib perlulah melihat atau memastikan pengagihan unit rumah dibuat seimbang mungkin dan memastikan lebih banyak rumah yang mampu dibeli oleh mereka yang berpendapatan rendah diutamakan. Ini kerana mereka adalah golongan pengundi yang setia menyokong parti majoriti di sesuatu kawasan pilihan raya.

Kajian partisipasi kaum Melayu dalam arus globalisasi khususnya di bidang ekonomi dan politik bandar adalah satu langkah yang diharapkan dapat

membantu kaum Melayu bergiat aktif dalam proses pembandaran menuju ke tahun 2020 atau alaf baru. Kepentingan warga peribumi dan fahaman politik mereka perlu diberi perhatian dan dibela oleh pihak berkuasa dan politikus bangsa Melayu semasa negara mengalami penglobalan ruang dan ekonominya. Tiada gunanya pembangunan fizikal yang mencerminkan status kejayaan kerajaan sebaliknya bangsa sendiri dihantui dengan berbagai masalah moral, perpecahan bangsa dan partisipasi yang kurang dalam sektor ekonomi bandar serta majoriti politik mereka semakin terhakis dan berkurangan. Persoalannya apakah globalisasi memberi kebaikan kepada Malaysia amnya dan kaum Melayu khususnya atau ianya tidak diperlukan kerana cabaran, peluang dan kesannya kurang memberi faedah kepada ekonomi dan geopolitik kaum Melayu di Malaysia (Mohd Ridhuan 2012).

Prestasi sektor awam dalam pembinaan rumah kos rendah dan sederhana juga tidak mengalakkan di mana ia hanya mampu membina masing-masing 36.7% dan 78.9% sahaja manakala prestasi pembinaan rumah kos tinggi (rumah mewah) melebihi tahap unit yang dirancangan. Sebaliknya sektor swasta menunjukkan prestasi yang memuaskan dalam pembinaan rumah kos rendah dan sederhana, tetapi pencapaian lebih cemerlang dan ketara dalam pembinaan rumah kos tinggi. Ini bermakna pihak swasta lebih berminat membina rumah kos tinggi kerana mendapat keuntungan yang lumayan dan amat keberatan untuk membina skim perumahan murah di sesuatu kawasan. Program Perumahan di Kuala Lumpur telah bermula sejak tahun 1958 lagi. Dalam mengatasi masalah setinggan pada awal tahun 1960-an, pihak berkuasa telah merancang program perumahan awam yang termaktub dalam Rancangan Malaysia lima tahun. Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (Jabatan Pengurusan Perumahan) telah dipertanggungjawabkan untuk melaksanakan dasar perumahan kerajaan (Nuarrual & Abdul Rani 2010).

Keadaan tanah yang sangat terhad, kadar pertumbuhan penduduk bandar yang tinggi, sikap pemaju swasta dan ketidaksamaan pengagihan pendapatan telah menjadi penghalang pertumbuhan industri perumahan di bandar raya Kuala Lumpur. Keadaan akan bertambah rumit dengan adanya spekulasi dan kawalan dari pihak kerajaan. Oleh itu pihak berkuasa Kuala Lumpur sentiasa menghadapi masalah kekurangan tanah dan perumahan. Akibat dari keadaan ini pihak pemaju terpaksa membayar harga tanah yang mahal dan lantas rumah yang dibina akan menjadi mahal. Menurut Mohd Razali (1992), sebab utama yang sering menimbulkan masalah perumahan di kalangan golongan berpendapatan rendah di Kuala Lumpur ialah kurang berkesannya dasar perumahan yang mengutamakan kelompok ini. Ia dirumitkan lagi dengan terdapatnya projek-projek perumahan terbengkalai dan keengganan pihak swasta membina rumah kos rendah yang kononnya tidak menguntungkan. Oleh sebab itu ,DBKL terpaksa

memainkan peranan utama membekalkan rumah kos rendah dan kos sederhana rendah kepada mereka yang berpendapatan rendah di bandar raya.

Pihak swasta pula lebih berminat membina rumah kos sederhana dan mahal atau kondominium. Oleh kerana harga tanah yang mahal, rumah-rumah atau kondominium yang dibina juga dijual dengan harga yang mahal. Dalam analisis beberapa contoh iklan perumahan yang dikeluarkan kebanyakan harga jualan yang ditawarkan dalam lingkungan RM150,000-3.5 juta seunit. Robia (1996) dalam penyelidikannya di Titiwangsa telah mendapati bahawa pemaju enggan mendirikan 30% rumah kos rendah yang disyaratkan. Menurut beliau pemaju sama ada swasta atau usaha sama DBKL lebih berminat mendirikan apartment, rumah atau kondominium mewah/mahal dan tidak mengambil kira golongan yang berpendapatan rendah. Dengan harga rumah yang memuncak, sudah tentunya ramai di kalangan kaum Melayu di bandar raya Kuala Lumpur tidak mampu membelinya. Tempat kediaman seperti ini hanya mampu dimiliki oleh kaum bukan Melayu atau warga asing yang mempunyai kuasa beli yang tinggi. Ini bermakna pertambahan unit rumah yang dibina di sebuah kawasan tidak selari dengan pertambahan unit yang dimiliki oleh kaum Melayu. Akibatnya dalam jangka masa panjang ia akan merubah komposisi geografi penduduk atau kaum di kawasan yang terlibat.

Kadar sewa di Kuala Lumpur juga menunjukkan peningkatan yang mendadak. Bagi tahun 1995 - 1996 umpamanya, sewa rumah teres setingkat dan dua tingkat telah naik di antara RM150- RM300. Kadar sewa bagi rumah berkembar, rumah sebuah (banglo) dan kondominium meningkat antara RM500- RM5000. Begitu juga dengan harga rumah yang turut meningkat antara RM75,000- RM130,000 dalam jangka masa satu tahun. Manakala bagi tahun semasa (2012), harga rumah adalah antara RM500,000 hingga RM5 juta. Peningkatan kadar sewa dan harga rumah yang drastik tanpa banyak kawalan sudah pastinya memberi kesan kepada partisipasi dan pemilikan kaum Melayu di kota raya Kuala Lumpur. Kalau fenomena ini berterusan, kaum Melayu terus terpinggir dan terhimpit disebabkan ketidakmampuan menyewa dan membeli unit-unit rumah yang dibina di sekitar dan di kawasan majoriti kaum Melayu.

Tidak dapat dinafikan terdapat juga rumah, flat dan kondominium yang berharga RM150,000 ke bawah. Walau bagaimanapun, kebanyakan penghuni bandar terutamanya Melayu tidak suka tinggal di tempat sedemikian. Walaupun mereka mampu membelinya, tetapi mereka tidak menyukai flat atau kondominium yang tinggi dan sempit. Dalam satu kajian yang dijalankan oleh Jabatan Geografi (1996) di Melaka, Negeri Sembilan dan Selangor, mendapati bahawa 80% daripada responden yang ditemui tidak suka tinggal di flat atau kondominium. Mereka lebih berminat membeli atau menduduki rumah teres setingkat atau dua tingkat.

Ini bermakna kebanyakan Melayu di Kuala Lumpur juga tidak berminat untuk tinggal di pangsapuri atau kondominium disebabkan ruang yang sempit dan kurang selesa bagi kebanyakan keluarga yang mempunyai anak yang ramai, kecuali mereka terpaksa. Faktor inilah yang menyebabkan pangsapuri/kondominium yang dibina di Kuala Lumpur tidak mendapat sambutan dari penduduk Melayu. Akhirnya mereka lebih selesa menetap di kawasan setinggan walaupun kecil dan kurang selesa.

Menurut Laporan Ekonomi 2011/2012 yang dikeluarkan Kementerian Kewangan, harga purata unit kediaman di Kuala Lumpur meningkat dua kali ganda iaitu RM448,750 seunit berbanding harga purata nasional RM201,851 dalam tempoh separuh pertama 2011. Harga kediaman yang lebih tinggi didorong oleh permintaan yang kukuh, kenaikan kos input pembinaan, kekurangan tanah, dan pinjaman yang mudah diperolehi. Laporan itu menyatakan peningkatan harga tanah kediaman merupakan faktor utama yang menyumbang kepada isu perumahan di Malaysia dan didorong oleh pertambahan jumlah penduduk di kawasan bandar dan peningkatan pendapatan isi rumah. Faktor tersebut menyumbang kepada permintaan melebihi penawaran terutama bagi rumah kos rendah dan sederhana yang terjejas akibat projek perumahan terbengkalai dan lewat serta kawalan kualiti yang tidak mencukupi dan penggunaan bahan binaan berkualiti rendah.

Beberapa inisiatif dilaksanakan kerajaan bagi mengatasi isu berkenaan, antaranya memperkenalkan *Skim Rumah Pertamaku* pada 8 Mac 2011 untuk membantu golongan muda bawah 35 tahun dan berpendapatan kurang daripada RM3,000 sebulan. Sehingga akhir Jun 2011, sebanyak 772 permohonan diterima dan 143 telah diluluskan dengan jumlah yang dijamin bernilai RM7 juta melalui skim itu. Menurut laporan tersebut, *Projek Perumahan Rakyat 1Malaysia* (PR1MA) yang dilancarkan Perdana Menteri Malaysia pada Julai 2011 merupakan satu lagi program Perkongsian Awam-Swasta melibatkan kerajaan dalam menyediakan tanah dan kemudahan dana untuk pembinaan rumah di kawasan bandar pada harga berpatutan. Fasa pertama PR1MA melibatkan pembinaan sebanyak 42,000 unit rumah di 20 kawasan termasuk Bandar Tun Razak, Cyberjaya, Putrajaya, Seremban Sentral dan Sungai Besi. Sebanyak 560 pangsapuri dibina dalam projek PR1MA pertama di Presint 11, Putrajaya. Inisiatif memulihkan projek perumahan terbengkalai dilakukan dan sehingga akhir Julai 2012, 81 projek yang terdiri daripada 15,494 rumah telah dipulihkan.

Harga rumah di bandar raya Kuala Lumpur sekarang dianggap amat tinggi dan membebankan. Kondominium One Menerung di Bangsar yang seluas 2,000 kaki (185 meter) persegi dijual pada harga RM2.4 juta seunit. Sebuah rumah berkembar di Sri Hartamas berharga RM1.5 juta manakala rumah teres dua tingkat di Cheras bermula dari harga RM500,000. Dengan harga

yang begitu tinggi, ia bukan lagi merupakan rumah mampu milik khususnya bagi warga kota berpendapatan sederhana iaitu kira-kira RM6,000 sebulan. Malangnya, bukan ibu negara sahaja yang mengalami kenaikan melambung harga rumah dalam tempoh lima tahun kebelakangan ini. Malah, kawasan pinggir Lembah Klang seperti Kajang, Bangi, Sungai Buloh, Rawang dan Klang menunjukkan trend yang sama. Tinjauan di beberapa lokasi seperti Semenyih mendapati harga rumah teres baharu dengan keluasan 24x70 kaki (7x21 meter) kini mencecah harga RM460,000. Di Kajang, rumah bersaiz 22x70 kaki berharga RM510,000, Rawang RM288,000 (20x65 kaki), Sungai Buloh RM398,000 (22x75 kaki) dan Klang RM335,000 (24x75 kaki). Pada umumnya, rumah teres sering menjadi pilihan golongan berpendapatan sederhana kerana saiznya lebih luas serta memiliki laman dan tempat letak kereta yang mesra pengguna. Malangnya, masih terdapat satu lagi perkara yang menggusarkan iaitu rumah teres dijangka mencecah harga RM800,000 sebuah menjelang tahun 2020. Ini berdasarkan unjuran kenaikan purata harga sebanyak 7% setahun oleh syarikat perunding hartanah CH William Talhar & Wong Sdn. Bhd. (WTW) selepas mengambil kira harga purata terbaharu rumah teres di Selangor iaitu RM480,000 sebuah. Persatuan Ekonomi Pengguna dan Keluarga Malaysia (Macfea) meramalkan bahawa harga rumah teres di Lembah Klang bakal mencecah RM1 juta dalam tempoh 10 tahun akan datang. Harga rumah di negara ini akan terus berkembang walaupun berlaku krisis ekonomi.

Sementara itu, firma WTW menjangkakan harga rumah teres di pinggir bandar bakal menjadi lebih kompetitif berikutan kenaikan harga rumah di pusat bandar Kuala Lumpur. Misalnya, rumah teres di Taman Tun Dr. Ismail yang kini bernilai RM1.5 juta bakal mencapai harga RM3 juta dalam tempoh lapan tahun lagi. Untuk memiliki sebuah rumah teres pada tahun 2020, sekurang-kurangnya sebuah isi rumah perlu mempunyai pendapatan sebanyak RM12,000 sebulan. Secara purata, pendapatan isi rumah sekarang ialah RM6,000 bagi golongan pertengahan. Jika harga rumah naik sekali ganda, maka pendapatan isi rumah harus meningkat seiring dengan harga rumah. Membeli rumah berharga RM500,000 dengan pendapatan bulanan RM6,000 bukanlah satu tindakan bijak. Justeru, kerajaan perlu mengambil langkah dan memantau keuntungan para pemaju ini kerana ada kes pemaju memperoleh keuntungan sehingga 50% selepas sesebuah rumah tersebut dijual. Mengikut firma ini, antara punca harga rumah melambung tinggi adalah disebabkan berlakunya pembelian atas tujuan pelaburan oleh pihak yang mengaut keuntungan berganda melalui penjualan semula. Menyifatkannya sebagai perkara tidak sihat, spekulasi hartanah seperti itu perlu dibendung kerana ia antara punca berlakunya masalah ekonomi di negara-negara Barat. Ketika ini rumah harus dianggap sebagai keperluan asas rakyat sama seperti beras, justeru tidak

wajar wujud pelaburan dan spekulasi mengenainya. Dalam perkembangan berkaitan, Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan (REHDA) mencadangkan kerajaan mengenakan levi kepada para pemaju hartanah bagi membolehkan kerajaan mendapat pendapatan untuk membina sendiri rumah mampu milik bagi keperluan rakyat. Kaedah tersebut lebih berkesan daripada mewajibkan pemaju perumahan memperuntukkan kuota 30% rumah mampu milik sebagai tanggungjawab sosial korporat. Arahan tersebut merugikan pemaju kerana rumah-rumah tersebut yang dibina jauh dari bandar seperti di Hulu Selangor tidak mendapat sambutan. Justeru, adalah lebih baik kerajaan mengenakan levi untuk disumbangkan kepada satu tabung atau agensi yang terlibat dalam perumahan seperti Syarikat Perumahan Negara Bhd. (SPNB) dan Perbadanan Program Perumahan 1Malaysia. Antara perkara-perkara yang perlu diteliti oleh kerajaan bagi memastikan lebih banyak rumah untuk golongan berpendapatan sederhana dan rendah dapat dibina. Kaedah sewa beli untuk Program Perumahan Rakyat (PPR) bagi golongan berpendapatan rendah boleh juga diperluaskan membabitkan rumah skim PRIMA. Cara ini telah digunakan Lembaga Pembangunan dan Perumahan (HDB) yang membina rumah untuk golongan berpendapatan sederhana dan rendah di Singapura. Langkah yang dilaksanakan oleh HDB itu telah mendapat sambutan menggalakkan apabila kira-kira 80% penduduk republik itu memilih rumah yang dibina oleh lembaga itu.

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan akan memperkenalkan lebih banyak dasar yang bersesuaian sekiranya perlu, untuk mengawal harga rumah supaya semua rakyat mampu memiliki rumah sendiri. Kerajaan sememangnya sedar mengenai peningkatan harga rumah secara mendadak terutama di kawasan Lembah Klang dan beberapa bandar besar di Johor dan Pulau Pinang. Faktor yang menyumbang kepada trend peningkatan ialah wujudnya permintaan dan penawaran pada harga yang tinggi, kos tanah dan harga bahan binaan yang meningkat, serta ketersediaan kemudahan dan perkhidmatan di satu-satu tempat. Sebagai kerajaan yang mendahulukan rakyat, pelbagai langkah telah dilakukan bagi memastikan setiap rakyat terutama mereka yang berpendapatan rendah dan sederhana mampu memiliki tempat tinggal yang selesa. Dalam tempoh Rancangan Malaysia Ke-10, kerajaan menyasarkan pembinaan sebanyak 161,000 unit rumah mampu milik yang merangkumi 78,000 unit akan dibina oleh kerajaan dan 83,000 unit dibina oleh pemaju swasta. Rumah-rumah yang dibina oleh kerajaan sendiri akan dijual dengan harga RM35,000 seunit manakala rumah-rumah yang dibina oleh pemaju swasta akan dijual dengan harga RM42,000 hingga RM50,400 seunit. Kerajaan juga telah mengambil beberapa pendekatan dalam menangani cabaran peningkatan harga rumah yang mendadak serta penyediaan tempat tinggal kepada

seluruh rakyat Malaysia. Antaranya menyediakan rumah kos rendah sama ada menerusi program perumahan rakyat atau pembinaan oleh pemaju swasta bagi golongan berpendapatan rendah (kurang RM2500 sebulan) dan menerusi sebuah agensi kerajaan PRIMA Corporation bagi golongan berpendapatan sederhana (antara RM2500 hingga RM7500 sebulan). Kerajaan turut menyediakan pinjaman sehingga RM45,000 dengan tempoh bayaran balik sehingga 30 tahun bagi golongan berpendapatan RM750 hingga RM2500 untuk membina rumah baru di atas tanah sendiri atau tanah yang dimiliki ahli keluarga terdekat. Kemudahan pinjaman ini secara langsung akan meningkatkan keupayaan rakyat untuk memiliki rumah sendiri. Di samping itu, kerajaan turut prihatin dan ingin memastikan agar tidak wujud kegiatan spekulasi yang keterlaluan dalam pasaran hartanah, dengan memperkenalkan semula Cukai Keuntungan Harta Tanah sejak 1 Januari 2010. Selain itu, kerajaan juga melaksanakan beberapa mekanisme kawalan iaitu melalui pengurangan 'Loan to Value' kepada 70% sahaja bagi pinjaman perumahan untuk pembelian rumah ketiga dan seterusnya. Tindakan ini akan mengurangkan keupayaan kewangan individu yang terbabit dalam aktiviti spekulator kerana mereka perlu mendahulukan 30% daripada kos harga rumah dengan wang sendiri.

Dalam pengumuman Perdana Menteri Malaysia di Parlimen pada 28 September 2012, sebanyak 123,000 unit rumah harga berpatutan akan dibina di kawasan-kawasan strategik pada tahun 2013. Untuk itu, kerajaan memperuntukkan RM1.9 bilion bagi membolehkan inisiatif itu dilaksanakan oleh Perbadanan Perumahan 1Malaysia (PRIMA), Syarikat Perumahan Nasional Berhad (SPNB) dan Jabatan Perumahan Negara. Sebanyak RM500 juta akan dibelanjakan PRIMA untuk membina 50,000 unit rumah di bandar-bandar utama di seluruh negara dengan harga jualan antara RM100,000 hingga RM400,000 seunit. Antara bandar utama itu ialah Kuala Lumpur, Shah Alam (Selangor), Johor Bharu (Johor), Seremban (Negeri Sembilan) dan Kuantan (Pahang). Di samping itu, PRIMA juga akan menyediakan Dana Pemudah Cara Perumahan berjumlah RM500 juta untuk membina 30,000 unit rumah secara usaha sama dengan pemaju perumahan swasta. Harga rumah yang ditawarkan di bawah program ini adalah 20% lebih rendah berbanding harga di pasaran dan pengagihan rumah akan dilaksanakan secara sistem pengundian terbuka. Sebanyak RM320 juta diperuntukkan melalui SPNB untuk membina 22,855 unit kediaman termasuk apartmen kos rendah dan sederhana, rumah mesra rakyat serta rumah mampu milik. Projek perumahan yang SPNB akan laksanakan segera termasuk membina 1855 unit apartment kos sederhana dengan keluasan 850 kaki persegi di Shah Alam dan Sungai Buloh yang akan dijual pada harga sekitar RM120.00 hingga 220,000 seunit. Bagi program Rumah Mesra Rakyat pula, SPNB akan membina 21,000 unit rumah untuk 2013 yang

berharga RM65,000 dengan subsidi sebanyak RM20,000 serta subsidi kadar faedah ke atas pinjaman sebanyak dua peratus. Selain itu, peruntukan sejumlah RM543 juta akan disediakan untuk Jabatan Perumahan Negara melaksanakan 45 projek di bawah Program Perumahan Rakyat (PPR) melibatkan 20,454 unit rumah yang akan dibina menggunakan kaedah Sistem Pembinaan Berindustri (IBS), yang akan dijual antara RM30,000 hingga RM40,000 seunit berbanding harga pasaran sekitar RM120,000 seunit. Sebanyak 20% daripada keseluruhan unit rumah PPR diperuntukkan kepada penjawat awam dan sebahagian kepada golongan Orang Kurang Upaya (OKU).

Bagi membolehkan lebih ramai rakyat Malaysia memiliki rumah pertama, *Skim Rumah Pertamaku* yang telah dilancar akan ditambah baik dengan meningkatkan had pendapatan peminjam perseorangan daripada RM3000 kepada RM5000 sebulan atau RM10,000 sebulan bagi pinjaman bersama suami isteri. Syarat keperluan simpanan tiga bulan deposit serta tempoh minimum bekerja enam bulan dimansuhkan. Kerajaan juga bercadang melanjutkan pengecualian duti setem sedia ada sehingga 31 Disember 2014 dengan had kelayakan harga rumah dinaikkan sehingga RM400,000. Kerajaan juga akan menetapkan wang proses yang dikenakan bagi setiap permohonan pinjaman perumahan penjawat awam ditetapkan pada kadar RM100 tanpa mengambil kira jumlah pinjaman yang dipohon. Pada masa ini, wang proses yang dikenakan bagi setiap permohonan pinjaman perumahan penjawat awam adalah sebanyak RM1 bagi setiap RM1000 pinjaman yang dipohon bagi pinjaman kali pertama dan RM2 bagi pinjaman kali kedua. Perdana Menteri berkata, Bahagian Pinjaman Perumahan (BPP) akan disusun semula dan kerajaan akan melantik panel bank komersial untuk menguruskan pinjaman perumahan kerajaan yang baru berkuat kuasa Januari tahun hadapan sebagai sebahagian daripada usaha konsolidasi fiskal dan mengurangkan beban tanggungan kewangan kerajaan. Beliau berkata segala manfaat dan bantuan sedia ada yang dinikmati oleh penjawat awam akan tetap dikekalkan malah ditambah baik dan penjawat awam masih tetap membayar empat peratus kadar faedah ke atas pinjaman perumahan. Pada masa ini, kerajaan meminjam sebanyak RM6 bilion setahun untuk membiayai keperluan pinjaman perumahan penjawat awam yang diuruskan oleh BPP, Kementerian Kewangan.

KESIMPULAN

Sebagai kesimpulannya, walaupun pembangunan sektor perumahan di Kuala Lumpur meliputi semua komposisi unit rumah, namun pembinaan unit rumah kos rendah dan sederhana rendah perlu dipertingkatkan di setiap projek perumahan yang dibina. Pembinaan rumah yang mampu dibeli oleh kaum Melayu amat penting untuk

menjamin pemilikan dan majoriti kuasa politik kaum Melayu dapat dikekalkan. Pembangunan perumahan seharusnya dijadikan sebagai satu geostrategik untuk memastikan kelestarian politik Melayu di sesuatu kawasan DUN atau Parlimen. Peningkatan taraf hidup, pertambahan penduduk, penghijrahan ke kawasan bandar untuk mencari peluang pekerjaan dan melanjutkan pelajaran telah memusatkan lagi perkembangan sektor perumahan. Keadaan ini telah mendesak Kerajaan untuk memperkenalkan satu dasar dan strategi perumahan yang lebih jelas dan khusus iaitu Dasar Perumahan Negara (DRN) pada tahun 2011 untuk menggariskan hala tuju dan dijadikan asas dalam perancangan dan pembangunan sektor perumahan di peringkat persekutuan, negeri dan tempatan. Matlamat DRN adalah untuk menyediakan rumah yang mencukupi, selesa, berkualiti, dan mampu dimiliki bagi meningkatkan kesejahteraan hidup rakyat. DRN juga diperkenalkan untuk menangani isu dan cabaran yang dihadapi oleh industri perumahan pada masa kini. Isu-isu yang kompleks dan mencabar serta cabaran memerlukan penyelesaian yang cekap bagi menjamin pertumbuhan industri yang sihat dan mapan. Justeru, pengenalan DRN telah menjadi perintis kepada pengenalan beberapa program perumahan mampu milik rakyat seperti Perumahan Awam (PA), Program Perumahan Rakyat (PPR), Projek Perumahan Rakyat 1 Malaysia (PR1M), Rumah Mesra Rakyat 1 Malaysia (RMR1M) dan Skim Rumah Pertamaku (SRP) yang bertujuan untuk meningkatkan kualiti hidup seterusnya menjamin kesejahteraan sosial rakyat di negara ini. Perancangan geostrategik perumahan yang mengambil kira senario politik pastinya akan dapat membantu mencapai sasaran dan hala tuju serta matlamat politik negara.

RUJUKAN

- Bourne, L.S. 1981. *Geography of Housing*. London: Edward Arnold Limited.
- Chou, Y.-C., Wang, Y. Y., Fu, L.-Y. & Palley, H. A. 2006. Taiwanese housing policy shifting the focus of housing policy under a democratic regime. *Asia Pacific Journal of Social Work and Development* 16(2): 53-66.
- Chuan a/l Eyan. 1997. Perkembangan sektor perumahan dan implikasinya terhadap politik di Malaysia: Kajian kes di kawasan Parlimen Alor Setar, Kedah. Latihan Ilmiah Jabatan Geografi. Bangi: Universiti Kebangsaan Malaysia.
- Davenport, T.C. 2010. Public accountability and political participation: Effects of a face-to-face feedback intervention on voter turnout of public housing residents. *Political Behavior* 32(3): 337-368.
- Geoffrey, K. P. 1977. *Urban Housing in The Third World*. Great Britain: Leonard Hill.
- Hoggart, K. 1995. Ethnic voting patterns. *Journal of*

- Political Geography* 14: 65-67.
<http://web8.bernama.com/bernama/v6/bm/newsbusiness.php?id=618405>.
http://www.bharian.com.my/articles/123_000unitrumahmampumulikdibinatahudepan/Article/
http://www.bharian.com.my/articles/Lebihbanyakdasardiperkenalkawalhargarumah_Chor/Article/
- Jabatan Perangkaan Malaysia. 2004. *Bank Data Negeri/Daerah Malaysia 2004*. Putrajaya: Jabatan Perangkaan Malaysia.
- Jabatan Perangkaan Malaysia. 2010a. *Taburan Penduduk Dan Ciri-Ciri Asas Demografi 2010*. Putrajaya: Jabatan Perangkaan Malaysia.
- Jabatan Perangkaan Malaysia. 2010b. *Buletin perangkaan sosial Malaysia 2010*. Putrajaya: Jabatan Perangkaan Malaysia.
- Jabatan Perangkaan Malaysia. 2010c. *Taburan Penduduk Mengikut Kawasan Pihak Berkuasa Tempatan Dan Mukim 2010*. Putrajaya: Jabatan Perangkaan Malaysia.
- Jayanthi a/p Sanasi. 1998. Pembangunan Perumahan: Kajian awal impak geopolitik kaum India Sentul. Latihan Ilmiah Jabatan Geografi. Bangi: UKM.
- Junaidi Awang Besar, Rosmadi Fauzi & Amer Saifude Ghazali. 2012. Penilaian awal impak pelaksanaan dasar perumahan negara terhadap sektor perumahan di Kuala Lumpur. *Geografia Online: Malaysian Journal of Society and Space* 8(6): 90-108.
- Malpass, P. 1999. Housing policy: does it have a future? *Policy & Politics* 27: 2-4.
- Mazlan Ali, Zulkanain Abdul Rahman & Amer Saifude Ghazali. 2012. Perkembangan politik Kuala Lumpur, 1969-1999. *Demokrasi dan Pilihan Raya* 1(1): 27-42.
- Mohd Fuad Mat Jali & Noraziah Ali. 1997. Jutawan segera: kajian impak sosioekonomi dan geopolitik peneroka FELDA Lyndon B. Johnson (LBJ), Labu dan FELDA Sendayan, Negeri Sembilan. Laporan akhir penyelidikan. Bangi: Universiti Kebangsaan Malaysia.
- Mohd Fuad Mat Jali. 1998a. Pembangunan perumahan: analisis awal geopolitik di Kuala Lumpur. Dlm. *Pembangunan, Perbandaran dan Alam Sekitar*. Katiman Rostam, Abd. Rahim Md. Nor, Junaidi Abu Bakar, Kadaruddin Aiyub & Mohd Ikhwan Toriman, 45-55. Bangi: Fakulti Sains Sosial dan Kemanusiaan, Universiti Kebangsaan Malaysia
- Mohd Fuad Mat Jali. 1998b. Memorandum bangsa Melayu dalam pembangunan. Pembentangan di Konvensyen Melayu Dalam Pembangunan, 23-24 Ogos 1997, Institut Tamadun dan Alam Melayu (ATMA). Universiti Kebangsaan Malaysia.
- Mohd Fuad Mat Jali. 1999a. Melestarikan politik Melayu: analisis geopolitik. Prosiding seminar kebangsaan alam, manusia dan pembangunan di malaysia: dasar, strategi dan kelestariannya. Bangi: Jabatan Geografi, Universiti Kebangsaan Malaysia.
- Mohd Fuad Mat Jali. 1999b. Pembangunan perumahan: hak milik dan dampak geopolitik kaum di kawasan parlimen Sungai Petani, Kedah. Persidangan kebangsaan penilaian dampak sosial. Kuala Lumpur: Universiti Malaya.
- Mohd Fuad Mat Jali & Rusnah Alias. 2005. Pembangunan perumahan: strategi melestarikan geopolitik Melayu di kawasan DUN Ampangan, Negeri Sembilan. Persidangan Kebangsaan PPSPP Ke-2. Bangi: Fakulti Sains Sosial dan Kemanusiaan, Universiti Kebangsaan Malaysia.
- Mohd Fuad Mat Jali & Rusnah Alias. 2007. Pembangunan perumahan: strategi melestarikan geopolitik Melayu di kawasan DUN Ampangan, Negeri Sembilan. Dlm. *Negeri Sembilan: Potensi dan Cabaran*, disunting oleh Abdul Hair Awang, Mohd Ikhwan Hj. Toriman & Marsitah Mohd Radzi. 66-78. Puchong: Scholar Press (M) Sdn. Bhd.
- Mohd Razali Agus. 1986. *Politik dalam Perumahan*. Kuala Lumpur: Gateway Publishing Housing Sdn. Bhd.
- Mohd Razali Agus. 1992. *Pembangunan Perumahan: Isu dan Prospek*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Mohd Razali Agus. 1997. Historical perspective on housing development. Dlm. *Housing the Nation: A Definitive Stud*, 15-31. Kuala Lumpur: ISIS Malaysia.
- Mohd Razali Agus. 2001. *Perumahan Awam di Malaysia: Dasar dan Amalan*. Kuala Lumpur: Utusan Publication & Distributors. Sdn. Bhd.
- Mohd Ridhuan Tee Abdullah. 2012. Isu kesejahteraan sosial negara. Roziyah Omar, Sivamurugan Pandian & Zainal Abidin Sanusi. *Prosiding Konvensyen Kebangsaan: Pengukuhan Kepimpinan Institusi Pengajian Tinggi dalam Transformasi Kesejahteraan Sosial Negara*, Anjuran bersama Akademi Kepimpinan Pengajian Tinggi, Majlis Profesor Negara & Pusat Pengajian Sains Kemasyarakatan, Universiti Sains Malaysia.
- Nuarrual & Abdul Rani. 2010. *Defining 'Housing Developer' and 'Housing Development' under Malaysia Housing Law*. Sintok: Penerbit Universiti Utara Malaysia.
- Pattie, C., Dorling, D. & Johnston, R. 1995. A debt-owing democracy: the political impact of housing market recession at the British general election of 1992. *Urban Studies* 32(8): 1293-1315.
- Peet, R. 2007. *Geography of Power: The Making of Global Economic Policy*. New York: Zed Books.
- Peter Loo Hooi Piow & Phang Yow Kit. 2012. *Images of Kuala Lumpur*. Singapore: Marshall Cavendish.
- Pratt, G. 1986. Housing tenure and social cleavages in urban Canada. *Annals of Association of American Geography* 76: 366-368.

- Quinlivan, A. & Weeks, L. 2010. The 2009 local elections in the Republic of Ireland. *Irish Political Studies* 25(2): 315-324.
- Robia Kosai. 1996. Kepesatan Perbandaran dan Hubungannya dengan kekuatan politik Melayu (Titiwangsa). Kertas Kerja Konvensyen Perbandaran Melayu Titiwangsa 1, 20 –21 April, Anjuran UMNO Titiwangsa, Kuala Lumpur.
- Schwartz, A. 2012. US Housing Policy in the Age of Obama: From Crisis to Stasis. *European Journal of Housing Policy* 12(2): 227-240.
- Tai Ching Ling & Peter S.J. Chen. 1992. *Housing a Basic Need*. Hong Kong: Maruzen Asia.
- Universiti Sains Malaysia. 1988. *Kajian Impak pembangunan Negeri Pulau Pinang: Perspektif Kependudukan & Geopolitik*. Kertas Cadangan.
- Utt, R.D. 2008. Comment on Robert E. Lang, Katrin B. Anacker, and Steven Hornburg's "The new politics of affordable housing". *Housing Policy Debate* 19(2): 255-259.
- William N.J. 1989. Housing tenure political attitude and voting behaviour. *Area* 21(2): 116-118.

Junaidi Awang Besar
 Mohd Fuad Mat Jali, Ph.D
 Novel Lyndon, Ph.D
 Pusat Pengajian Sosial, Pembangunan dan Persekitaran,
 Fakulti Sains Sosial dan Kemanusiaan,
 Universiti Kebangsaan Malaysia,
 43600, Bangi, Selangor Darul Ehsan, Malaysia
 e-mail: jab@ukm.my
 fuad@ukm.my
 novel@ukm.my

Rosmadi Fauzi
 Amer Saifude Ghazali
 Ph.D Jabatan Geografi
 Fakulti Sastera dan Sains Sosial
 Universiti Malaya
 50603, Kuala Lumpur, Malaysia
 e-mail: rosmadifauzi@um.edu.my
 asaifude@um.edu.my

Mazlan Ali
 UTM PERDANA School of Science, Technology and Innovation Policy,
 Universiti Teknologi Malaysia (UTM)
 Jalan Semarak
 54100 Kuala Lumpur, Malaysia
 e-mail: lant@ic.utm.my