

**PERLAKSANAAN DAN KEPUASAN PERUMAHAN KOS RENDAH DI KOTA
BHARU, KELANTAN**

Oleh

WAN SYAMURI BIN WAN MOHD. @ WAN MOHD. NAWI

**Tesis Dikemukakan Kepada Sekolah Pengajian Siswazah, Universiti Putra
Malaysia, Sebagai Memenuhi Keperluan Untuk Ijazah Master Sains**

Jun 2004

Abstrak tesis yang dikemukakan kepada Senat Universiti Putra Malaysia
sebagai memenuhi keperluan untuk ijazah Master Sains

**PERLAKSANAAN DAN KEPUASAN PERUMAHAN KOS RENDAH DI KOTA
BHARU, KELANTAN**

Oleh

WAN SYAMURI B. WAN MOHD. @ WAN MOHD. NAWI

Jun 2004

Pengerusi: Profesor Madya Nurizan Bt. Yahaya, Ph.D.

Fakulti: Ekologi Manusia

Objektif am kajian ini adalah untuk meneliti peranan sektor awam dan swasta dalam melaksanakan program rumah kos rendah selama 20 tahun di Kelantan dari tahun 1980 hingga 2000. Objektif spesifik pula adalah untuk mengenal pasti latar belakang sosioekonomi penghuni di kawasan kajian; meneliti perkaitan di antara kepuasan perumahan dengan pengubahsuaian perumahan; meneliti faktor yang menyumbang kepada kepuasan perumahan, dan mengkaji kepuasan penghuni terhadap perumahan mereka mengikut jenis rumah yang didiami. Dalam kajian lapangan, sejumlah 300 responden dari dua jenis rumah kos rendah, iaitu rumah teres setingkat di Pengkalan Chepa dan rumah pangsa jalan tangga di Kampung Sireh di daerah Kota Bharu, telah dipilih secara rawak dan ditemu bual dengan menggunakan borang soal-selidik. Data empirik yang didapati daripada kerja lapangan pada peringkat mikro ini kemudian dikaitkan dengan kajian pada peringkat makro untuk meneliti perkaitan antara dua

peringkat tersebut. Kaedah regresi multivariat diguna untuk menentukan angkubah yang menyumbang kepada kepuasan perumahan. Hasil kajian menunjukkan rumah kos rendah adalah rumah yang dibina oleh sektor awam dan pihak pemaju swasta untuk golongan berpendapatan rendah. Dalam masa 20 tahun tersebut negeri Kelantan telah diperintah oleh dua parti, iaitu Barisan Nasional dan PAS. Namun apabila Parti PAS mula memerintah Negeri Kelantan sejak 1990, didapati kerajaan negeri tidak mendapat sumbangan kewangan dari Kerajaan Pusat untuk membina rumah kos rendah yang mengakibatkan pembinaan rumah kos rendah tidak lagi dilakukan.

Hasil kajian lapangan menunjukkan kebanyakan isi rumah mempunyai bilangan ahli keluarga lima hingga enam orang. Kebanyakan suami dan isteri berusia dalam lingkungan 47 hingga 51 tahun. Purata pendapatan bulanan isi rumah adalah RM990. Hasil kajian juga menunjukkan kebanyakan responden tidak berpuas hati terhadap keluasan dapur dan bilangan bilik tidur. Tahap kepuasan rumah teres lebih tinggi kerana ia mempunyai halaman yang lebih luas dan peluang pengubahsuaian lebih banyak dapat dilakukan berbanding dengan rumah pangsa. Dari segi kepuasan penghuni, perkhidmatan yang disediakan menerima tahap kepuasan yang tertinggi diikuti dengan unit rumah dan kemudahan yang disediakan.

Ujian-t menunjukkan terdapat perbezaan yang signifikan dalam kepuasan perumahan di mana mereka yang tinggal di rumah teres lebih berpuas hati dengan rumah mereka berbanding dengan penghuni di rumah pangsa. Ujian-t juga menunjukkan perbezaan yang signifikan dalam kepuasan penghuni antara mereka yang menambah bilangan bilik tidur

dengan mereka yang tidak. Apabila analisis regresi multivariat digunakan, didapati dua pemboleh ubah yang signifikan yang menjadi penyumbang kepada kepuasan isi rumah adalah jumlah perbelanjaan pengubahsuaian dan bilangan bilik tidur. Ini menunjukkan bahawa semakin banyak perbelanjaan dikeluarkan untuk pengubahsuaian, semakin tinggi kepuasan penghuni. Kepuasan juga turut meningkat apabila bilangan bilik tidur ditambah kerana ini dapat mengurangkan defisit ruang.

Hasil kajian menunjukkan wujud beberapa faktor tertentu yang menyebabkan penghuni tidak berpuas hati dengan rumah mereka. Misalnya, kedua-dua jenis rumah ini yang hanya mempunyai dua bilik tidur adalah tidak mencukupi untuk memenuhi keperluan ruang isi rumah yang sederhana ramai (5 hingga 6 orang). Namun begitu, isi rumah di rumah teres lebih berpuas hati kerana dapat membesarkan rumah mereka berbanding dengan rumah pangsa. Oleh itu, kajian ini mencadangkan agar perancangan rumah kos rendah mengambil kira cita rasa, kemampuan dan cara hidup penghuninya. Pelbagai pilihan reka bentuk rumah perlu dibina pada masa hadapan untuk memperbaiki keadaan semasa dan mengurangkan defisit ruang terutama di kalangan isi rumah yang tidak mempunyai pilihan dan kemampuan melainkan terus tinggal di kediaman mereka sekarang. Sekiranya ini tidak diambil kira, pelbagai masalah yang berkaitan kekurangan ruang mungkin timbul seperti ketidakpuasan perumahan dan masalah sosial. Saling perkaitan di antara peringkat perancangan dan kumpulan sasaran menunjukkan ketidakpuasan golongan berpendapatan rendah adalah disebabkan oleh kegagalan sektor awam dan sektor swasta dalam menyediakan perkhidmatan perumahan yang berkualiti dan termampu untuk pengguna. Apabila berlaku pertelingkahan antara kerajaan pusat dan

kerajaan negeri, kesannya dirasai oleh rakyat, terutama yang berpendapatan rendah. Secara tidak langsung orang ramai tidak mendapat kemudahan perumahan ini untuk memenuhi keperluan hidup mereka.

Abstract of thesis presented to the Senate of Universiti Putra Malaysia in
fulfilment of the requirements for the degree of Masters of Science

**LOW -COST IMPLEMENTATION AND SATISFACTION IN KOTA BHARU,
KELANTAN**

By

WAN SYAMURI B. W. MOHD. @ W. MOHD. NAWI

June 2004

Chairman: Associate Professor Nurizan Bt. Yahaya, Ph.D.

Faculty: Human Ecology

The main objective of this study was to determine the role of State Government and private developers in implementing low cost housing program in Kelantan from 1980 to 2000. The specific objectives were to identify the socioeconomic background of the respondents; to identify the relationship between housing satisfaction and housing improvement; to determine significant factors that contribute to residential satisfaction, and to identify housing satisfaction of respondents towards their housing according to the type of the house. A total of three hundred low income households from two types of houses namely single storey terrace houses in Pengkalan Chepa and flats in Kampung Sireh in Kota Bharu areas were randomly selected and interviewed using questionnaires. Multivariate regression was used to determine significant variables that contributed to residential satisfaction. The results of the study showed that low cost housing units were

built by the government and private sectors for the lower income group. The state of Kelantan was governed by Barisan Nasional from 1980 to 1990. When PAS Party took over Kelantan in 1990, the Federal government terminated the financial support to the state government which prevented them to build any low cost unit during the period.

The result of the study showed that the household size was between 5 to 6 person. Most husbands and wives were between 47 to 51 years. Their average monthly income was RM990. In terms of housing, the result revealed that they were not satisfied with the size of the kitchen and the number of bedrooms. Those staying in terrace houses were more satisfied with their house compared to those in flats because the design of terrace house permitted them to improve the houses as their income increased. In terms of overall residential satisfaction, satisfaction towards services available received the highest level of satisfaction followed by housing unit and facilities.

T-test indicated a significant difference in residential satisfaction which implied that those who stayed in terrace houses were more satisfied with their dwelling as compared to those who stayed in flats. The T-test also indicated there was a significant difference between respondents who added number of bedrooms and those who did not, with regards to residential satisfaction. Multivariate regression analysis indicated significant variables that contributed to the residential satisfaction were the total cost on housing improvement and the number of bedrooms. It showed that housing satisfaction increased as cost of housing improvement and number of bedroom were increased.

The results of this study revealed that certain factors could cause households to be dissatisfied with their houses. Households in the terrace houses were more satisfied with their house because they could modified their house compared to those who stayed in flats. Thus, housing planners should take into consideration several aspects like household aspiration, affordability, ability and ways of life of the occupants in planning and implementation of housing for this group. Alternative housing designs should help to reduce space deficit especially among those households who have no choice but to stay in their present house. Ignoring this factor could result in residential dissatisfaction and social problems. The relationship between planning and meeting the needs of the target group indicated that housing dissatisfaction is a result of the failure of public and private sectors in delivering affordable and quality housing for the occupant. The consequence of difference political ideologies adopted by the federal and state governments were felt by the people, especially those who are in the low income group. As a result they were denied of basic facilities to meet their basic needs.

PENGHARGAAN

Dengan nama ALLAH Yang Maha Pemurah Lagi Maha Penyayang. Syukur Alhamdulillah, berkat taufik dan hidayah-Nya, sebuah tesis dapat dihasilkan dengan jayanya. Dengan ini, saya mengucapkan terima kasih yang tidak terhingga kepada penyelia utama iaitu Prof. Madya Dr. Nurizan Yahaya yang tidak jemu-jemu memberi bimbingan dan tunjuk ajar untuk menyiapkan tesis ini. Ribuan terima kasih kepada Encik Bukryman Sabri kerana membantu memberi nasihat dalam proses penganalisan data bagi mendapatkan hasil yang memuaskan.

Saya ingin mengucapkan terima kasih kepada Prof. Madya Dr. Ahmad Hariza Hashim kerana memberi nasihat untuk terus cemerlang dalam bidang akademik. Tidak lupa juga kepada Dr. Sharifah Norazizan Syed Abd. Rashid serta rakan-rakan di Jabatan Pengurusan Sumber dan Pengajian Pengguna yang sering memberi sokongan moral dan menguatkan semangat ketika berada dalam keadaan kesusahan.

Penghargaan yang tidak terhingga kepada pegawai Bahagian Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Kelantan, Persatuan Pemaju-Pemaju Perumahan Kelantan dan Persatuan Penduduk Rumah Teres Padang Tembak dan Rumah Pangsa Kampung Sireh, Kota Bharu yang telah memudahkan urusan dan memberi maklumat berguna kepada saya.

Akhir sekali, saya mengucapkan terima kasih kepada kedua ibu bapa yang tidak putus-putus memberi bantuan kewangan, galakan dan nasihat untuk terus berjaya dalam

pelajaran. Jutaan terima kasih kepada isteri tercinta, Nor Maziah Mahmood yang sabar, tabah dan memahami situasi saya di sepanjang tempoh penyediaan tesis. Tidak lupa kepada anakku Aiman, semoga dewasa nanti kau akan mengikut jejak ayahmu ini. Kepada adik-adik saya iaitu, Wan Syamsyila dan Azafiah jadikanlah kejayaan abangmu ini sebagai pendorong untuk cemerlang dalam pelajaran. Hanya Allah s.w.t yang dapat membalas budi baik anda semua.

Saya mengesahkan bahawa Jawatankuasa Pemeriksa bagi Wan Syamuri Bin Wan Mohd. Nawi telah mengadakan peperiksaan akhir pada 4hb. Jun 2004 untuk menilai tesis Master Sains beliau bertajuk “Pelaksanaan Dan Kepuasan Perumahan Kos Rendah Di Kota Bharu, Kelantan” mengikut Akta Universiti Pertanian Malaysia (Ijazah Lanjutan) 1980 dan Peraturan-peraturan Universiti Pertanian Malaysia (Ijazah Lanjutan) 1981. Jawatankuasa Pemeriksa memperakukan bahawa calon ini layak dianugerahkan ijazah yang tersebut. Anggota Jawatankuasa Pemeriksa adalah seperti berikut:

Lalily Hj. Paim, Ph.D

Profesor Madya
Fakulti Ekologi Manusia
Universiti Putra Malaysia
(Pengerusi)

Nobaya Ahmad, Ph.D

Fakulti Ekologi Manusia
Universiti Putra Malaysia
(Ahli)

Mumtazah Othman, Ph.D

Profesor
Fakulti Ekologi Manusia
Universiti Putra Malaysia
(Ahli)

Dato’ Mohd. Ghazali Agus, Ph.D

Profesor
Timbalan Naib Canselor Hal Ehwal Pelajar
Universiti Malaya
(Pemeriksa Luar)

MAD NASIR SHAMSUDIN, Ph. D.

Profesor/Timbalan Dekan
Sekolah Pengajian Siswazah
Universiti Putra Malaysia

Tarikh:

Tesis ini telah diserahkan kepada Senat Universiti Putra Malaysia dan telah diterima sebagai memenuhi syarat keperluan ijazah Master Sains. Anggota Jawatankuasa Penyelia adalah seperti berikut:

Profesor Madya Nurizan Binti Yahya, Ph.D.

Fakulti Ekologi Manusia
Universiti Putera Malaysia
(Pengerusi)

Ahmad Hariza Hashim, Ph.D.

Fakulti Ekologi Manusia
Universiti Putera Malaysia
(Ahli)

Sharifah Norazizan Syed Abd. Rashid, Ph.D.

Fakulti Ekologi Manusia
Universiti Putera Malaysia
(Ahli)

AINI IDERIS, Ph.D.

Profesor/Dekan
Sekolah Pengajian Siswazah
Universiti Putra Malaysia

Tarikh:

PERAKUAN

Saya mengaku bahawa tesis ini adalah hasil kerja saya yang asli melainkan petikan dan sedutan yang telah diberi penghargaan dalam tesis. Saya juga mengaku bahawa tesis ini tidak dimajukan untuk ijazah-ijazah lain di Universiti Putra Malaysia atau institusi-institusi lain.

WAN SYAMURI BIN W. MOHD. NAWI

Tarikh: 4hb. Jun 2004

JADUAL KANDUNGAN

	Halaman
ABSTRAK	ii
ABSTRACT	vi
PENGHARGAAN	ix
PENGESAHAN	xi
PERAKUAN	xiii
SENARAI JADUAL	xvi
SENARAI RAJAH	xix

BAB

I	Pengenalan	1
	Pengenalan	1
	Kenyataan Masalah	11
	Kepentingan Kajian	14
	Objektif	16
	Hipotesis Kajian	17
	Hipotesis 1	18
	Hipotesis 2	18
	Hipotesis 3	18
	Definisi Istilah	18
	Sektor Awam	18
	Sektor Swasta	19
	Rumah Kos Rendah	19
	Kepuasan Perumahan	21
II	KAJIAN SEMULA PENULISAN	
	Pengenalan	24
	Latar Belakang Perumahan Kos Rendah Di Malaysia	24
	Prestasi Pembinaan Rumah Kos Rendah Oleh Sektor Awam (1971 – 2000)	29
	Prestasi Pembinaan Rumah Kos Rendah Oleh Sektor Swasta (1971 – 2000)	33
	Penetapan Baru Harga Rumah Kos Rendah Di Malaysia	35
	Pengubahsuaian Perumahan	41
	Kepuasan Perumahan	48
	Teori Perumahan Dengan Dasar Sosial	57
	Kerangka Kajian	63

III	METODOLOGI KAJIAN	
	Pengenalan	71
	Pengumpulan Data	71
	Skop Kajian	72
	Persampelan	74
	Instrumen Kajian	75
	Analisis Data	78
IV	HASIL KAJIAN	80
	Pengenalan	80
	Perancangan Dan Pelaksanaan Rumah Kos Rendah Di Kelantan	93
	Latar Belakang Isi Rumah	107
	Pendapatan Isi Rumah	113
	Perumahan Dan Persekitaran	121
	Kepuasan Perumahan	132
	Kemudahan	142
	Pengubahsuaian Perumahan	146
	Kepuasan Hidup	160
	Tahap Kepuasan Hidup	165
	Tahap Kepentingan Pelbagai Aspek Kehidupan	169
	Perancangan Masa Hadapan	171
	Pengujian Hipotesis	171
	Hipotesis 1	172
	Hipotesis 2	173
	Hipotesis 3	
V	KESIMPULAN DAN CADANGAN	176
	Kesimpulan Dan Cadangan	188
	Cadangan	194
	BIBLIOGRAFI	202
	LAMPIRAN	229
	BIODATA PENULIS	