

PERAKUAN

“Saya akui bahawa karya ini adalah hasil kerja saya sendiri kecuali nukilan-nukilan dan ringkasan-ringkasan yang tiap satunya telah saya jelaskan sumbernya”.

Tandatangan:

Nama : CHAN JUN YUAN

Tarikh : 31 Mac 2013

Kumpulan : 23

Tajuk : Pengurusan Perumahan Awam Di Kuala Lumpur: Kajian Kes Terhadap Faktor-Faktor Penyumbang kepada Tunggakan Sewa di Projek Perumahan Rakyat (PPR) Sekitar Kuala Lumpur

PENGHARGAAN

Dengan penuh kesyukuran akhirnya tesis kajian lapangan ini dapat disiapkan dengan sempurnanya.

Saya ingin mengambil peluang ini untuk mengucapkan ribuan terima kasih yang tidak terhingga terutamanya kepada penyelia saya iaitu Encik Samsul Akmal bin Mohamad Arifin, Penolong Pengarah di Unit Penguatkuasaan Jabatan Pengurusan Perumahan dan Pembangunan Komuniti, Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) kerana sudi menyumbang masa, idea, bimbingan dan nasihat serta memberi dorongan dan tunjuk ajar dalam membantu saya melaksanakan kajian ini. Tanpa bantuan, seliaan dan bimbingan beliau, sudah tentu kertas kajian ini tidak dapat disiapkan sebagaimana yang ada sekarang ini

Selain itu, tidak lupa juga jutaan terima kasih ditujukan juga kepada Ketua Penolong Pengarah dan Penolong-Penolong Pengarah Pusat Pembangunan Profesional, Institut Tadbiran Awam Negara (INTAN), Bukit Kiara di atas kerjasama memberikan panduan, tunjuk ajar dan nasihat yang berguna semasa menjalankan kajian bagi mengelakkan kesilapan dalam penyediaan kertas kajian ini.

Dalam kesempatan ini, saya menyampaikan ucapan terima kasih kepada rakan-rakan seperjuangan Diploma Pengurusan Awam 2/2012 terutama kepada ahli-ahli Kumpulan 23 yang telah memberikan kerjasama serta komitmen yang tinggi dalam memenuhi keperluan kajian dan penulisan kertas kajian ini. Akhir sekali, sekalung penghargaan saya sampaikan kepada mana-mana insan yang telah memberikan sokongan serta membantu saya secara langsung atau tidak langsung.

Sekian, terima kasih.

ABSTRAK

Isu tunggakan sewa bukan sesuatu perkara yang asing di kawasan Projek Perumahan Rakyat (PPR) di Kuala Lumpur di mana penghuni PPR seharusnya sedar akan tanggungjawab mereka untuk melangsaikan sewa rumah bagi mengelakkan tindakan diambil oleh pihak DBKL.

Tujuan kajian ini adalah untuk mengenalpasti faktor-faktor yang menyebabkan berlakunya tunggakan sewa di Projek Perumahan Rakyat (PPR). Kajian ini memperincikan sama ada pendapatan isi rumah, usaha penguatkuasaan oleh Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL), kaedah pembayaran sewa dan komitmen sebagai penghuni adalah penyumbang utama kepada masalah tunggakan sewa di PPR.

Populasi kajian ini meliputi penghuni PPR di bawah bidang kuasa DBKL dan PPR Laksamana Jalan Peel Cheras, Kuala Lumpur dan instrumen kajian untuk memperolehi maklumat bagi mencapai objektif kajian ini adalah melalui borang soal selidik. Sebanyak 250 penghuni PPR Laksamana telah dipilih secara rawak sebagai responden dalam sampel kajian ini.

Berdasarkan hasil dapatan yang diperoleh melalui kajian ini, dapat disahkan bahawa kaedah pembayaran sewa, komitmen sebagai penghuni, usaha penguatkuasaan oleh DBKL dan pendapatan isi rumah penghuni bukan merupakan penyumbang utama kepada peningkatan kadar tunggakan sewa rumah di PPR Kuala Lumpur dan perlu dikaji lanjut akan faktor-faktor lain mungkin seperti tahap pendidikan dan sikap penduduk tersebut.

ISI KANDUNGAN

BAB	PERKARA	MUKA SURAT
	PERAKUAN	i
	PENGHARGAAN	ii
	ABSTRAK	iii
	ISI KANDUNGAN	iv-vi
	SENARAI RAJAH	vii-viii
	SENARAI JADUAL	ix - x
	SENARAI SINGKATAN	xi
	SENARAI LAMPIRAN	xii
BAB I	PENDAHULUAN	1
	1.1 Latar Belakang	1
	1.2 Penyataan Masalah	2
	1.3 Matlamat Dan Objektif Kajian	2
	1.4 Skop Kajian	3
	1.5 Kepentingan Kajian	3
	1.6 Metodologi Kajian	
	1.6.1 Rekabentuk Kajian	4
	1.6.2 Populasi dan Sampel Kajian	4
	1.6.3 Instrumen Kajian	5
	1.6.4 Kajian Rintis	6
	1.6.5 Rasional Pemilihan Pembolehubah	7
	1.7 Susunatur Bab	
	1.7.1 Bab Satu: Pengenalan	8
	1.7.2 Bab Dua: Sorototan Literatur	8
	1.7.3 Bab Tiga: Kajian Kes	8
	1.7.4 Bab Empat: Analisa Kajian	8
	1.7.5 Bab Lima: Kesimpulan dan Cadangan	9
BAB II	SOROTAN LITERATUR	10
	2.1 Pengenalan	10
	2.2 Sumber Literatur	10

2.2.1	Program Perumahan Awam Kos Rendah	14
2.2.2	Program Perumahan Rakyat (PPR) Bersepadu (MTEN)	15
2.2.3	Program Perumahan Rakyat (PPR) Disewa Dasar Baru	15
2.2.4	Program Perumahan Rakyat (PPR) Dimiliki Dasar Baru	16
2.3	Rumusan	17
BAB III	KAJIAN KES	21
3.1	Pengenalan	18
3.2	Latar Belakang	18
3.3	Tahap Pembangunan dan Lain-lain	19
3.4	Latar Belakang Isu	19
3.4.1	Pendapatan Isi Rumah Tidak Menentu	21
3.4.2	Komitmen Sebagai Penghuni	21
3.4.3	Kaedah Pembayaran Sewa	21
3.4.4	Tindakan Penguatkuasaan DBKL	21
3.5	Rumusan	22
BAB IV	ANALISA KAJIAN	23
4.1	Pengenalan	23
4.2	Demografi Responden	
4.2.1	Jantina	24
4.2.2	Umur	25
4.2.3	Bangsa	26
4.2.4	Status Perkahwinan	27
4.2.5	Pekerjaan Responden	28
4.2.6	Pekerjaan Pasangan Responden	29
4.2.7	Tanggungan Responden	30
4.2.8	Pendapatan Bersih Isi Rumah	31
4.2.9	Status Tunggalan Sewa	32
4.2.10	Status Penerimaan Bantuan Kewangan	33
4.3	Analisa Dapatan	
4.3.1	Bahagian B: Faktor Tunggalan Sewa	34
4.3.2	Bahagian C: Pendapatan Isi Rumah Penghuni PPR	35

4.3.3 Bahagian D: Usaha Penguatkuasaan DBKL	36
4.3.4 Bahagian E: Kaedah Pembayaran Sewa	37
4.3.5 Bahagian E: Komitmen Sebagai Penghuni	38
4.3.6 Perbandingan Purata Min Faktor Penyumbang Kepada Tunggakan Sewa PPR Laksamana	39
4.4 Perbincangan Dapatan	39
4.4.1 Hubungkait Demografi dengan Faktor- Faktor Penyumbang Tunggakan Sewa PPR Laksamana	41
4.4.1.1 Hubungkait Pekerjaan Responden dan Status Tunggakan Sewa	41
4.4.1.2 Hubungkait Pendapatan Bersih Isi Rumah Dan Kesediaan Membayar Sewa	43
4.4.1.3 Hubungkait Pendapatan Bersih Isi Rumah Dan Kemampuan Membayar Sewa	44
4.4.1.4 Hubungkait Jantina Responden dan Pemahaman Perjanjian Sewa	44
BAB V KESIMPULAN DAN CADANGAN	46
5.1 Pengenalan	46
5.2 Pencapaian Matlamat dan Objektif Kajian	47
5.3 Cadangan Penambahbaikan	48
5.4 Limitasi Kajian	50
5.5 Cadangan untuk Kajian Lanjutan	51
5.6 Kesimpulan	52
RUJUKAN	54
LAMPIRAN	55

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
1.1	Skala Skor bagi Pernyataan Positif	6
1.2	Skala Skor bagi Pernyataan Negatif	6
4.1	Pecahan Responden Mengikut Jantina	24
4.2	Pecahan Responden Mengikut Umur	25
4.3	Pecahan Responden Mengikut Bangsa	26
4.4	Pecahan Responden Mengikut Status Perkahwinan	27
4.5	Pecahan Responden Mengikut Sektor Pekerjaan Responden	28
4.6	Pecahan Responden Mengikut Sektor Pekerjaan Pasangan Responden	29
4.7	Pecahan Responden Mengikut Jumlah Tanggungan Responden	30
4.8	Pecahan Responden Mengikut Pendapatan Bersih Isi Rumah	31
4.9	Pecahan Responden Mengikut Status Tunggalan Sewa	32
4.10	Pecahan Responden Mengikut Status Penerimaan Bantuan Kewangan	33
4.11	Purata Min Faktor Penyumbang kepada Tunggalan Sewa	39

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
4.12	Hubungkait antara Pekerjaan Responden dan Status Tunggakan Sewa	42
4.13	Hubungkait antara Pekerjaan Pasangan Responden dan Status Tunggakan Sewa	42
4.14	Hubungkait antara Pendapatan Bersih Isi Rumah dan Kesediaan Membayar Sewa	43
4.15	Hubungkait antara Pendapatan Bersih Isi Rumah dan Kemampuan untuk Membayar Sewa	44
4.16	Hubungkait antara Jantina Responden dan Pemahaman Perjanjian Sewa	45

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
2.1	Penempatan Semula Setinggalan Ke Flat-flat Dan Rumah Panjang Di Kuala Lumpur, 1975-1990.	12
2.2	Pendapatan Bulanan Setinggalan Bagi Tahun 1983 dan 1993	13
2.3	Evolusi Perumahan Awam Bermula 1956 Sehingga Kini	14
2.4	Bilangan Perumahan Awam DBKL	16
3.1	Punca-punca Menyumbang Kegagalan Membayar Tunggakan Sewa	20
4.1	Reliabiliti Kajian Faktor Berlaku Tunggakan Sewa	34
4.2	Min Faktor Berlaku Tunggakan Sewa	34
4.3	Reliabiliti Faktor Pendapatan Isi Rumah Penghuni PPR	35
4.4	Min Faktor Pendapatan Isi Rumah Penghuni PPR	35
4.5	Reliabiliti Faktor Usaha Penguatkuasaan oleh DBKL	36
4.6	Min Faktor Usaha Penguatkuasaan oleh DBKL	36
4.7	Reliabiliti Faktor Kaedah Pembayaran Sewa	37
4.8	Min Faktor Kaedah Pembayaran Sewa	37
4.9	Reliabiliti Faktor Komitmen Sebagai Penghuni	38

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
4.10	Min Faktor Komitmen Sebagai Penghuni	38
4.11	Perbandingan Reliabiliti Ujian Rintis dan Kajian Sebenar	41

SENARAI SINGKATAN

DBKL	-	Dewan Bandaraya Kuala Lumpur
JPN	-	Jabatan Perumahan Negara
JPPPK	-	Jabatan Pengurusan Perumahan dan Pembangunan Komuniti
KPKT	-	Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
JKM	-	Jabatan Kebajikan Malaysia
PBT	-	Pihak Berkuasa Tempatan
DEB	-	Dasar Ekonomi Baru
DPN	-	Dasar Pembangunan Nasional
SPSS	-	<i>Statistical Package for Social Science</i>
DV	-	<i>Dependent Variable</i>
IV	-	<i>Independent Variable</i>

SENARAI LAMPIRAN

NO. LAMPIRAN	TAJUK	MUKA SURAT
1	Keratan Akhbar	55
2	Borang Kaji Selidik	56
3	Laporan Kutipan dan Tunggakan Sewa Sehingga 28 Februari 2013, Jabatan Pengurusan Perumahan & Pembangunan Komuniti	57

NAMA:	CHAN JUN YUAN
NO. K/P:	850807-07-5275
SIDANG:	DELTA
TAJUK KAJIAN:	Pengurusan Perumahan Awam Di Kuala Lumpur: Kajian Kes Terhadap Faktor-Faktor Penyumbang kepada Tunggakan Sewa di Projek Perumahan Rakyat (PPR) Sekitar Kuala Lumpur
KUMPULAN:	23