

**KUARTERS KERAJAAN DI DAERAH KERIAN YANG TIDAK
BERPENGHUNI: FAKTOR DAN PENYELESAIAN**

MOHAMAD SOFFIE BIN BORHAM

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

KUARTERS KERAJAAN DI DAERAH KERIAN YANG TIDAK BERPENGHUNI:
FAKTOR DAN PENYELESAIAN

MOHAMAD SOFFIE BIN BORHAM

Laporan projek ini dikemukakan sebagai
memenuhi sebahagian daripada syarat penganugerahan
Ijazah Sarjana Sains Pentadbiran dan Pembangunan Tanah

Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah
Universiti Teknologi Malaysia

JUN 2013

DEDIKASI

*Ibu yang sentiasa di hati, isteri
dan kedua anak-anakku serta
rakan-rakan seperjuangan M.Sc
Land Admin yang sentiasa
bersama ketika suka dan duka...*

PENGHARGAAN

Setinggi-tinggi kesyukuran kepada Allah s.w.t yang telah memberikan peluang kepada saya untuk melanjutkan pelajaran dan seterusnya menyiapkan kajian ini, kerana dengan tiada bantuan dari-Nya tentu sahaja realiti ini tidak akan terjadi. Betapa Allah sentiasa memberikan peluang kepada manusia untuk mengubah diri menjadi lebih baik.

Jutaan terima kasih kepada Universiti Teknologi Malaysia khususnya Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah kerana telah memberikan peluang untuk melanjutkan pelajaran ke peringkat Sarjana. Penghargaan juga seharusnya diberikan kepada penyelia Encik Kamaruzaman bin Abd Rasid yang telah memberikan tunjuk ajar yang baik sepanjang saya menyiapkan tesis. Begitu juga pensyarah-pensyarah yang lain, Prof Dr Megat Mohd Ghazali, Prof Madya Dr Mohammad Tahir Sabit, Prof Madya Zahib Deraman, Dr Khadijah Ibrahim, Dr Norhani Bakri, Dr Mohd Nadzri Jaafar dan Dr Robiah Suratman. Terima kasih juga kepada ketua jabatan dan Jabatan Perkhidmatan Awam kerana menyokong cadangan pengajian ini. Ketua jabatan telah memberi kebebasan kepada saya untuk menggunakan segala dokumen yang ada di pejabat tanpa akses yang terhad. Begitu juga ketua-ketua jabatan di agensi lain yang telah memberikan kerjasama yang baik kepada saya sepanjang melakukan kajian ini. Semua responden yang terlibat juga telah memberikan kerjasama kepada saya, tidak kira mereka bekerja sebagai guru, kakitangan pejabat daerah atau polis.

Di atas kerjasama dan sokongan tidak berbelah bahagi yang diberikan oleh semua pihak, maka cita-cita ini telah menjadi realiti. Hanya Allah sahaja yang dapat membalas segala budi baik yang telah dicurahkan kepada mereka semua. Mudah-mudahan mereka sentiasa di dalam rahmat Allah, baik ketika di dunia mahu pun di akhirat.

ABSTRAK

Kajian ini bertujuan untuk melihat faktor-faktor mengapa kebanyakan unit-unit kuarters di Daerah Kerian tidak dihuni oleh penjawat awam yang bertugas di daerah ini. Kekosongan unit kuarters ini mengundang kerugian kepada kerajaan terutamanya dari segi kewangan dan guna tanah. Kajian ini mengandungi 3 objektif iaitu mengenalpasti faktor-faktor kuarters kerajaan tidak menjadi pilihan utama untuk dihuni, mengenalpasti dasar pembinaan kuarters-kuarters di Daerah Kerian, sama ada pembinaannya berdasarkan kepada permintaan atau anggaran jumlah penjawat awam dan yang terakhirnya mengkaji penyelesaian kepada masalah kuarters yang tidak berpenghuni bagi mengelakkan kerugian kepada kerajaan dari segi kewangan dan guna tanah. Penulis akan menggunakan 2 kaedah untuk mendapatkan data iaitu temubual berstruktur yang dikhususkan kepada pelaksana sistem kuarters di daerah dan borang soal selidik dengan tumpuan diberikan kepada penjawat-penjawat awam di daerah Kerian. Data soal selidik diproses dengan kaedah *frequency* (peratusan) dan juga menggunakan skala likert. Penemuan menunjukkan bahawa tiada dasar dan polisi yang lengkap berkenaan pembinaan kuarters di Malaysia, dan kebanyakan penjawat awam tidak berminat menduduki kuarters kerana dirasakan tidak ekonomik, tidak menjamin masa depan dan faktor penyelenggaraan yang lemah.

ABSTRACT

The purpose of this research is to determine the factors that may have caused the non-occupancy of most of the completed units of quarters built by the Government for the civil servants serving within Kerian district. This phenomenon has undoubtedly creates unnecessary losses to the Government both on the aspect of land usage efficiency and monetarily. This research's objectives are further detailed into three parts i.e. to determine the factors on why do the government quarters are left out as the least-preferred accommodation alternative by the civil servants themselves; to determine the subsisting build policy of the government quarters within Kerian district, whether or not it is a demand-based policy or solely on the basis of gross estimation of the existing civil servants serving within the district; and the last but not least to recommend the effective solutions on the issue so as to cease the unnecessary losses borne by the Government both on the aspect of land usage efficiency and monetarily.

The main methods that have been used to collect the relevant information for this research are vide structural interviews conducted with the policy implementers and also vide the circulation of questionnaire forms to be responded by the civil servants serving in Kerian district. The outcome of this research has generally suggested that the main reasons of the non-occupancy of the Government quarters are the non-existence of an elaborate policy on the development of the Government quarters in Malaysia and that uneconomic, future ambiguities as well as unsatisfactory maintenance standard have become major causes that contribute the deciding factors on why do the Government quarters are the least-preferred accommodation alternatives by the civil servants themselves.

KANDUNGAN

BAB	TAJUK	MUKASURAT
	JUDUL	
	PERAKUAN	ii
	DEDIKASI	iii
	PENGHARGAAN	iv
	ABSTRAK	v
	ABSTRACT	vi
	KANDUNGAN	vii
	SENARAI JADUAL	x
	SENARAI RAJAH	xii
	SENARAI LAMPIRAN	xv
	SENARAI SINGKATAN	xvi
1	PENDAHULUAN	1
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Pernyataan Masalah	3
	1.3 Matlamat dan Objektif Kajian	5
	1.4 Skop Kajian	5
	1.5 Kepentingan Kajian	7
	1.6 Metodologi Kajian	8
	1.7 Susun Atur Bab	12

2	KAJIAN LITERATUR	15
2.1	Pengenalan	15
2.2	Definisi Kwarters	17
2.3	Kwarters di Malaysia	18
2.4	Senario Masalah Kwarters di Malaysia	20
2.5	Masalah Lazim Kwarters Kerajaan di Malaysia	22
2.5.1	Penyelenggaraan	22
2.5.2	Bencana	24
2.5.3	Lokasi	26
2.5.4	Binaan bangunan	29
2.5.5	Prestij memiliki rumah sendiri	33
2.5.6	Kediaman sebagai aset	35
2.5.7	Elaun dan keistimewaan penjawat awam	40
2.5.8	Kemudahan infrastruktur	42
2.6	Elaun-elaun Penjawat Awam	43
2.7	Keperluan Menyelesaikan Masalah Kwarters	47
2.8	Kesimpulan	49
3	KAWASAN KAJIAN	51
3.1	Pengenalan	51
3.2	Agensi-agensi Kerajaan di Daerah Kerian	55
3.2.1	Pejabat Daerah dan Tanah Kerian	55
3.2.2	Pejabat Pelajaran Daerah Kerian	56
3.2.3	Polis Diraja Malaysia	58
3.3	Kawasan Tumpuan Kajian	59
3.4	Kwarters di Daerah Kerian	61
3.5	Kesimpulan	78

4	ANALISIS KAJIAN	80
4.1	Pengenalan	80
4.2	Kaedah Analisis Data	82
4.3	Peringkat Pengumpulan Data	83
4.4	Penemuan Analisis Kajian Borang Soal Selidik	86
4.5	Latar belakang Responden	86
4.5.1	Pecahan Penghuni dan Bukan Penghuni Kuarters	87
4.5.2	Jabatan / Agensi Tempat Responden Berkhidmat	88
4.5.3	Tempat Asal Responden	88
4.5.4	Gred / Jawatan Responden	89
4.6	Penemuan Tahap Kepuasan Responden Yang Sedang Menduduki Kuarters	92
4.6.1	Rekabentuk kuarters	92
4.6.2	Penyelenggaraan	95
4.6.3	Peraturan-peraturan menetap di kuarters`	98
4.6.4	Sosial	99
4.7	Penemuan Tahap Ekspektasi Kuarters Dari Responden Yang Tidak Menduduki Kuarters	100
4.8	Kesimpulan	103
5	KESIMPULAN DAN CADANGAN	105
5.1	Pengenalan	105
5.2	Penemuan Kajian	106
5.3	Cadangan Kajian	107
5.4	Limitasi Kajian	110
5.5	Cadangan Kajian Lanjutan	113
5.6	Kesimpulan	116
	BIBLIOGRAFI	118
	LAMPIRAN	123

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
1.1	Kelas-kelas Kuarters Kerajaan Mengikut Gred	2
2.1	Perbandingan Harga Jualan Rumah di Daerah Ipoh di antara Tahun 2008 Sehingga 2012	37
2.2	Perbandingan Harga Jualan Rumah di Daerah Manjung di antara Tahun 2008 Sehingga 2012	37
2.3	Perbandingan Harga Jualan Rumah di Daerah Hilir Perak di antara Tahun 2008 Sehingga 2012	38
2.4	Perbandingan Harga Jualan Rumah di Daerah Taiping di antara Tahun 2008 Sehingga 2012	39
2.5	Perbandingan Harga Jualan Rumah di Daerah Kuala Kangsar di antara Tahun 2008 Sehingga 2012	39
2.6	Imbuan Tetap Perumahan Bagi Penjawat Awam Seluruh Malaysia Mengikut Kategori Gred	44
2.7	Kelas dan Jumlah Elaun COLA	45

3.1	Kategori dan Bilangan Sekolah di Daerah Kerian	57
3.2	Maklumat asas kuarters Daerah Kerian	61
4.1	Taburan responden mengikut jantina, status, umur dan pendapatan isi rumah	90
4.2	Tahap kepuasan penduduk kuarters berkenaan rekabentuk kuarters kerajaan di daerah Kerian.	94
4.3	Tahap kepuasan penduduk kuarters berkenaan isu penyelenggaraan.	96
4.4	Tahap kepuasan penduduk kuarters berkenaan persekitaran sosial.	99
4.5	Tahap ekspektasi kuarters dari responden yang tidak menduduki kuarters.	101

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
1.1	Carta Aliran Metodologi	11
2.1	Peringkat Keperluan Asas oleh Maslow (Fang, 2005)	34
2.2	Ciri-ciri sebuah rumah yang menjadi boleh memberikan kepuasan kepada penghuninya (Tan Teck Hong, 2011)	48
3.1	Peta Daerah Kerian	52
3.2	Kawasan Parit Buntar yang diambil dari aplikasi Google Earth	59
3.3	Kawasan Bagan Serai yang diambil dari aplikasi Google Earth	60
3.4	Status Kependudukan Kuarters Daerah Kerian	62
3.5	Jarak di antara Perumahan Kerajaan Seri Permai Parit Buntar dan PDT Kerian	65
3.6	Kuarters Institusi Pendidikan Gunung Semanggol	65

3.7	Kuarters Institusi Pendidikan Sungai Setar	66
3.8	Kuarters Balai Polis Parit Buntar	67
3.9	Bentuk Bangunan Kuarters Institusi Pendidikan Gunung Semanggol	68
3.10	Kuarters kakitangan PDT Kerian, Parit Buntar	69
3.11	Kuarters pegawai Pejabat Daerah dan Tanah Kerian, Parit Buntar	71
3.12	Alatan Permainan Kuarters Institusi Pendidikan Gunung Semanggol	72
3.13	Alatan permainan Kuarters Institusi Pendidikan Sungai Setar	72
3.14	Tiada jadual kutipan sampah di Kuarters PDT Kerian, Bagan Serai	73
3.15	Koridor Kuarters Pejabat Daerah dan Tanah Kerian, Bagan Serai yang tidak dibersihkan	74
3.16	Pendawaian di Kuarters Pejabat Daerah dan Tanah Kerian, Bagan Serai	75
3.17	Kuarters pegawai Pejabat Daerah dan Tanah Kerian, Parit Buntar	76
3.18	Lantai retak di Kuarters Pendidikan Sungai Setar	77

4.1	Taburan responden penghuni dan bukan penghuni kuarters	87
4.2	Tempat responden mengikut agensi berkhidmat	88
4.3	Tempat asal responden	88
4.4	Pecahan responden mengikut skim perkhidmatan	90
4.5	Tempoh masa yang diambil untuk jabatan bertindak di atas maklumat kerosakan	97
4.6	Keadaan di koridor kuarter Pejabat Daerah dan Tanah Kerian, Bagan Serai	103

SENARAI LAMPIRAN

NO. LAMPIRAN	TAJUK	MUKASURAT
1.	Borang Soal Selidik	126

SENARAI SINGKATAN

BPH	-	Bahagian Pengurusan Hartanah, JPM
COLA	-	Cost Of Living Allowance (Elaun Sara Hidup)
Cuepacs	-	Kongres Kesatuan Pekerja-Pekerja Dalam Perkhidmatan Awam
IADA	-	Kawasan Pembangunan Pertanian Bersepadu
IPD	-	Ibu Pejabat Polis Daerah
ITP	-	Imbuan Tetap Perumahan
JKR	-	Jabatan Kerja Raya
JMB	-	Joint Management Building
JPM	-	Jabatan Perdana Menteri
JUSA	-	Jawatan Utama Sektor Awam
KDRM	-	Kastam Diraja Malaysia
MDK	-	Majlis Daerah Kerian

PDRM	-	Polis Diraja Malaysia
PDT	-	Pejabat Daerah dan Tanah
POE	-	Post Occupancy Evaluation
PPD	-	Pejabat Pelajaran Daerah
RMK	-	Rancangan Malaysia Ke....
TNB	-	Tenaga Nasional Berhad
YBM	-	Yang Berhormat Mulia

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Bagi melahirkan penjawat-penjawat awam negara yang berkelas dunia, kebajikan penjawat awam perlulah dijaga oleh kerajaan supaya mereka dapat menumpukan sepenuh perhatian kepada kerjaya mereka dan tidak perlu lagi memikirkan tentang keperluan hidup yang lain. Sekiranya penjawat-penjawat awam menghadapi masalah di dalam kehidupan mereka seperti kesihatan, kediaman, makanan dan kekurangan kuasa membeli, prestasi penjawat awam akan menurun dan seterusnya usaha untuk menjadikan penjawat awam berkelas dunia tidak akan tercapai.

Menyedari hakikat ini, kerajaan pada awal penubuhan negara ini telah menyediakan kemudahan yang berbentuk kediaman berupa kuarters bagi membantu penjawat-penjawat awam yang tidak mampu memiliki kediaman. Semenjak dari Rancangan Malaysia Pertama (RMK1) sehingga Rancangan Malaysia Kelima (RMK5), kerajaan menumpukan untuk membina bangunan-bangunan kuarters untuk tujuan kediaman kepada penjawat awam. Bagi Rancangan Malaysia Keempat 1981-1985, kerajaan telah mensasarkan pembinaan sebanyak 58,500 buah kuarters di seluruh Malaysia untuk penjawat awam. Sehingga 31.8.2012 yang lalu, rekod Bahagian Pengurusan Hartanah (BPH), Jabatan Perdana Menteri menunjukkan bahawa sebanyak

26,781 buah rumah kuarters berbagai kategori telah disediakan di kawasan Kuala Lumpur dan Putrajaya. Statistik ini membuktikan bahawa kerajaan sangat serius di dalam menjaga kebajikan penjawat awam melalui kemudahan kuarters.

Pada zaman awal-awal kemerdekaan penjawat-penjawat awam mempunyai pendapatan yang rendah, maka adalah perlu bagi kerajaan menyediakan penyelesaian sementara kepada mereka untuk mendapatkan sesebuah kediaman. Strategi kerajaan ini sebenarnya serampang dua mata, dengan menyelesaikan masalah penempatan dan mewujudkan petempatan yang berkelompok di antara penjawat awam bagi memudahkan urusan kerja dan secara tidak langsung mewujudkan jaringan sosial yang baik. Bagi kerjaya-kerjaya di dalam kategori kritikal yang memerlukan tindakan yang cepat dan segera seperti anggota polis, anggota tentera, pejabat kesihatan dan bomba petempatan berkelompok dilihat lebih penting untuk menduduki kuarters yang disediakan demi kelancaran sesebuah organisasi. Secara dasarnya kelas-kelas kuarters di Malaysia dibahagikan mengikut gred jawatan seseorang penjawat awam. Lebih tinggi pangkatnya di dalam sesebuah organisasi maka lebih besar dan selesa sesebuah kediaman yang akan diperolehi. Kelayakan penjawat-penjawat awam untuk menduduki kuarters kerajaan adalah seperti di Jadual 1.1.

Jadual 1.1 Kelas-kelas kuarters kerajaan mengikut gred jawatan.

BIL.	GRED/KATEGORI	KELAS RUMAH
1.	Jusa C dan ke atas	A
2.	54	B
3.	48 – 52	C
4.	41 – 47	D
5.	27 – 40	E
6.	22 – 26	F
7.	1 - 21	G

Sumber : Bahagian Pengurusan Hartanah, Jabatan Perdana Menteri

Masalah kependudukan kuarters kerajaan ini tidak ketara jika dilihat di bandar-bandar besar seperti Putrajaya atau Kuala Lumpur. Dibandingkan dengan menyewa kediaman pilihan sendiri, alternatif menduduki kuarters kerajaan lebih menjadi keutamaan lantaran sewaan yang lebih rendah. Sebuah apartment kos rendah di bandar-bandar besar seperti Kuala Lumpur disewa dengan nilai lingkungan RM550 atau lebih, tetapi nilai sewaan kuarters dengan rekabentuk kediaman yang hampir serupa hanyalah di dalam lingkungan RM300 mengikut kategori gaji.

Masalah ini dilihat ketara di kawasan-kawasan luar bandar apabila nilai sewaan kediaman pilihan sendiri menyamai atau lebih rendah dari nilai sewaan kuarters. Di kawasan luar bandar ini, nilai sewaan sebuah rumah teres hanyalah di dalam lingkungan RM300 ke atas iaitu hampir sama nilai dengan sewaan kuarters. Ini menjadikan pilihan menduduki kuarters adalah yang terakhir melainkan terdapat keperluan lain seperti arahan jabatan, kemudahan komunikasi dan lokasi kuarters itu sendiri yang dekat dengan pejabat.

Oleh yang demikian, hasrat kerajaan yang mendirikan rumah-rumah kerajaan ini tidak tercapai kerana rata-ratanya kuarters yang berlokasi luar bandar di Malaysia sunyi dari segi kependudukan. Hal ini telah menyebabkan kerugian kepada kerajaan dari guna tanah, kerosakan aset dan pembaziran dari segi kemudahan bangunan. Hasilnya, bangunan-bangunan kuarters ini semakin tua dan rosak dimakan usia tanpa digunakan dengan sepenuhnya.

1.2 Pernyataan Masalah

Daerah Kerian terletak di utara Negeri Perak iaitu daerah kedua terkecil selepas Daerah Kampar. Ia bertaraf luar bandar dengan pihak berkuasa tempatan yang

mengendalikan operasi perbandaran di daerah ini ialah Majlis Daerah Kerian (MDK). Walaupun pembangunan di daerah ini sedikit sebanyak dipengaruhi oleh kemajuan negeri Pulau Pinang yang terletak bersebelahan, tetapi ia tidaklah mempengaruhi pembangunan sendiri di daerah ini secara terus. Nilai sewaan rumah di daerah ini boleh dikategorikan sebagai rendah berbanding daerah-daerah lain di negeri Perak.

Sebanyak lebih kurang 40% dari penjawat awam di daerah ini terutamanya dari kategori kakitangan sokongan adalah penduduk tempatan atau daerah-daerah sekitarnya seperti Taiping dan Selama. Hampir semua agensi kerajaan di Daerah Kerian mempunyai kuarters mereka sendiri yang diselenggara oleh jabatan masing-masing. Ini termasuklah kuarters Pejabat Daerah dan Tanah Kerian, Kawasan Pembangunan Pertanian Bersepadu Kerian-Sungai Manik (IADA Kerian-Sungai Manik), Pejabat Pelajaran Daerah Kerian (PPD) dan Polis Diraja Malaysia (PDRM).

Berdasarkan Minit Mesyuarat Jawatankuasa Kuarters Daerah Kerian yang diadakan pada 1 November 2012 memberikan data terkini yang menunjukkan hampir 43.3% dari unit-unit kuarters di daerah ini tidak dihuni oleh penjawat awam agensi masing-masing. Manakala rekod juga menunjukkan sebahagian dari kuarters-kuarters kerajaan sedia ada tidak pernah diduduki semenjak ia siap dan boleh digunakan. Jabatan yang paling kritikal tentunya ialah PPD di mana 239 daripada keseluruhan 340 unit kuarters tidak diduduki walaupun ada unit-unit berkenaan berada di dalam keadaan yang baik.

Kajian ini adalah bertujuan untuk melihat secara mendalam tentang punca-punca kekosongan kuarters yang disediakan dan ia boleh dilihat dari aspek mengapa ia tidak menjadi pilihan utama kepada penjawat-penjawat awam. Selain dari itu, kajian ini juga akan mengenalpasti kehendak dan keperluan penjawat awam yang mungkin tidak diambil berat oleh agensi berkaitan sehingga menjadikan penjawat awam tidak berkeinginan untuk menduduki kuarters. Sebagai tambahan, kajian ini bertujuan untuk

melihat jalan penyelesaian yang boleh diambil bagi membolehkan kuarters-kuarters ini berjaya menarik minat penjawat-penjawat awam untuk menghuninya.

1.3 Matlamat Dan Objektif Kajian

Matlamat kajian adalah untuk menjadikan kuarters kerajaan sebagai jaringan sosial yang baik dan berpenghuni. Tujuan kajian ini dijalankan adalah untuk mencapai objektif-objektif berikut, iaitu :-

- i. Mengenalpasti dasar pembinaan kuarters-kuarters di Daerah Kerian, sama ada pembinaannya berdasarkan kepada permintaan atau anggaran jumlah penjawat awam
- ii. Mengenalpasti faktor-faktor kuarters kerajaan tidak menjadi pilihan utama untuk dihuni.
- iii. Mengkaji penyelesaian kepada masalah kuarters yang tidak berpenghuni bagi mengelakkan kerugian kepada kerajaan dari segi kewangan dan guna tanah.

1.4 Skop Kajian

Kajian ini akan menumpukan kepada dua jenis rumah kerajaan yang disediakan iaitu rumah biasa kerajaan dan rumah biasa jabatan kerana rumah-rumah kediaman jenis

lain tidak mempunyai masalah kependudukan. Selain dari itu, dua jenis rumah ini ialah jenis rumah yang mempunyai kuantiti yang paling banyak dibina di Daerah Kerian, dan tentunya masalah kependudukan di dua jenis rumah ini berada pada tahap yang serius. Lain-lain jenis rumah seperti rumah-rumah khas jabatan dan rumah khas jawatan tidak mempunyai masalah kerana kediaman ini diwajibkan untuk diduduki oleh individu yang berhak.

Kajian ini seterusnya akan memfokuskan kepada penelitian terhadap rumah biasa kerajaan dan rumah biasa jabatan yang terdapat di daerah Kerian yang diselenggara oleh 3 agensi berbeza iaitu Pejabat Daerah dan Tanah Kerian (PDT Kerian), Pejabat Pelajaran Daerah Kerian dan Polis Diraja Malaysia Daerah Kerian. Keseluruhan unit rumah yang dikendalikan oleh kesemua agensi yang disebutkan ialah sebanyak 928 unit iaitu 70% dari keseluruhan jumlah unit kuarters jabatan di daerah Kerian. Dengan memfokuskan kajian kepada ketiga-tiga agensi ini boleh dikatakan cukup untuk mendapatkan gambaran sebenar tentang keadaan yang berlaku kepada kuarters-kuarters di daerah ini.

Pemerhatian dan pembacaan penulis mendapati bahawa terdapat juga kajian-kajian yang telah dibuat berkenaan kuarters, tetapi fokus kajian-kajian yang dilakukan adalah berbeza. Seperti kajian yang telah dilakukan oleh Ad. Riduan bin Zolkarnain (2011), beliau memfokuskan kepada rekabentuk rumah dan persekitaran kuarters yang tidak memenuhi keperluan telah memungkinkan kepada berlakunya masalah-masalah sosial yang lain. Manakala kajian yang dilakukan oleh Anita bt Shafie (2010) menekankan kepada pengukuran tahap kepuasan penghuni menjalankan kelestarian hidup iaitu terhadap mutu kehidupan di apartmen dan mutu perkhidmatan senggaraan yang memberi pengaruh besar terhadap kesihatan penghuni. Kedua-dua kajian yang disebutkan di atas mengambil Putrajaya sebagai kawasan kajian kes, dan tentu sahaja hakikat situasi di Putrajaya yang bertaraf bandar tidak sama dengan kawasan kajian ini iaitu Kerian yang bertaraf luar bandar.

1.5 Kepentingan Kajian

Kajian ini diharapkan dapat memberi gambaran mengapa kebanyakan dari kuarters yang disediakan oleh kerajaan tidak diduduki oleh penjawat awam yang ada.

a) Pihak Kerajaan

Merupakan pihak yang mengalami kerugian akibat dari senario ini. Berjuta-juta wang telah dibelanjakan untuk membina kuarters kerajaan demi kemudahan penjawat awam, tetapi akhirnya pelaburan ini tidak berbaloi kerana rumah yang disediakan tidak berpenghuni. Dengan ketiadaan penghuni, rumah-rumah yang dibina akan lebih cepat rosak, menjadi sarang kepada tempat kegiatan tidak bermoral dan akhirnya menjadi beban untuk kos penyelenggaraan.

Oleh yang demikian, dengan kajian ini dapatlah juga pihak kerajaan mengambil inisiatif untuk melihat sejauh mana keberkesanan pengurusan kuarters, mengambil inisiatif untuk merombak semula penggunaan kuarters untuk menarik minat penjawat awam mendudukinya dan merancang pembinaan-pembinaan kuarters pada masa hadapan bagi mengelakkan penawaran yang melebihi permintaan.

Selain dari itu, pembaziran tanah-tanah rizab kerajaan untuk pembinaan kuarters dapat dikurangkan dengan adanya rancangan pembinaan kuarters pada masa hadapan. Rizab-rizab kerajaan yang masih kosong yang sepatutnya untuk tujuan pembinaan kuarters boleh difikirkan semula untuk kegunaan lain yang lebih menguntungkan dan efisien.

Dengan kewujudan kuarters-kuarters yang usang dan tidak berpenghuni juga sebenarnya secara tidak langsung akan menjejaskan imej kerajaan sebagai pengurus yang baik. Rakyat setempat akan berpendapat bahawa pembinaan kuarters-kuarters tidak dijalankan dengan sistematik dan hanya membazirkan wang sekiranya ia tidak diduduki oleh penjawat awam.

b) Agensi-agensi Berkaitan

Pembinaan kuarters-kuarters di bawah agensi seliaan masing-masing sebenarnya memerlukan peruntukan kewangan yang banyak bermula dari pembinaannya sehingga kepada proses penyelenggaraan. Peruntukan wang ini akhirnya akan menjadi membazir sekiranya kuarters-kuarters yang ada tidak digunakan. Oleh yang demikian, perancangan dari awal adalah perlu untuk melihat sejauh mana perlunya pembinaan kuarters-kuarters kepada agensi masing-masing.

Agensi-agensi tidak boleh lagi bergantung kepada kemampuan kewangan sedia ada tanpa melihat kepada keperluan pembinaan kuarters. Melalui kajian ini, diharapkan supaya agensi-agensi yang berkaitan dapat melihat relevan pembinaan kuarters dengan jumlah penjawat awam sedia ada dan membuat anggaran sebelum sesuatu perancangan untuk membina kuarters dijalankan.

1.6 Metodologi Kajian

Setiap kajian yang dilakukan hendaklah menggunakan kaedah yang sesuai bagi mendapatkan hasil yang terbaik. Kaedah-kaedah yang tidak sesuai ketika menjalankan kajian akan mengakibatkan keputusan yang diperolehi tidak menepati atau akan tersasar

dari objektif yang sebenar. Bagi melaksanakan kajian ini, penulis melakukannya dengan mengikut kepada kronologi seperti yang telah tercatat di Rajah 1.1. Peringkat pendahuluan adalah pengenalan kepada isu yang telah yang telah dikenalpasti untuk dikaji. Pada peringkat ini matlamat dan objektif kajian dimuktamadkan dan kemudiannya segala gerak kerja seterusnya akan berpandukan kepada matlamat dan objektif yang telah diwujudkan.

Peringkat kedua adalah tumpuan kepada penulisan literatur. Pada tahap ini penulis banyak mendapatkan bahan-bahan bacaan dari tulisan-tulisan terdahulu, sama ada dari akhbar-akhbar, jurnal, majalah dan juga penulisan akademik. Pada peringkat ini penulis telah dapat mengenalpasti isu-isu yang boleh diperkembangkan untuk menjadikan kajian ini mencapai sasaran yang ditetapkan.

Kemudian adalah peringkat pengumpulan data yang terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer adalah hasil yang dibuat oleh penulis sendiri manakala data sekunder adalah hasil yang dibuat oleh orang-orang terdahulu dan diolah mengikut kefahaman mereka. Data-data yang diperolehi akan dianalisa dan ditapis terlebih dahulu dan hanya data-data yang relevan sahaja yang dimasukkan ke dalam kajian ini.

Pada peringkat kelima iaitu peringkat terakhir adalah kesimpulan dan cadangan hasil dari olahan data yang telah diperolehi. Selepas kajian dilakukan, penulis menggunakan data yang telah dianalisis untuk membuat kesimpulan dan seterusnya mencadangkan penambahbaikan seperti yang telah ditetapkan di bahagian matlamat kajian.

Proses kajian ini secara ringkasnya dibahagikan kepada beberapa peringkat iaitu :-

1. Mencari isu-isu berbangkit di peringkat daerah untuk dijadikan modal kajian.

2. Memilih tajuk dan menetapkan objektif kajian berdasarkan isu yang telah dipilih.
3. Merangka metodologi kajian
4. Mengenalpasti dengan memfokuskan isu yang berbangkit melalui bacaan-bacaan literatur.
5. Temubual bersama pihak-pihak yang terlibat.
6. Menetapkan kaedah soal selidik dengan memfokuskan kepada objektif yang hendak dicapai.
7. Mengenalpasti responden untuk mendapatkan gambaran sebenar.
8. Pengumpulan data hasil dari kaedah-kaedah yang dibuat.
9. Analisis dan penemuan.
10. Memberikan rumusan dan perakuan berdasarkan data yang telah dianalisis.

PERINGKAT 1 : PENDAHULUAN

Pengenalan terhadap isu yang akan dikaji. Menetapkan Matlamat Kajian dan Objektif yang akan dicapai dari kajian ini.

PERINGKAT 2 : KAJIAN LITERATUR

Mendapatkan kajian secara teori berkenaan isu yang dikaji

PERINGKAT 3 : PENGUMPULAN DATA

Latar belakang kajian kes : Rumah-rumah kuarters di Daerah Kerian yang tidak berpenghuni

DATA PRIMER

Hasil yang diperolehi dari temubual, soal selidik dan data-data berkaitan yang diperolehi dari agensi berkaitan

DATA SEKUNDER

Sumber dari artikel, kajian, laporan yang terdahulu seperti keratan akhbar, buku-buku ilmiah dan jurnal

PERINGKAT 4 : ANALISA DATA

Memproses data berdasarkan kepada hasil yang diperolehi dari kedua-dua jenis data di atas

PERINGKAT 5 : KESIMPULAN DAN CADANGAN

Mendapatkan kesimpulan dari olahan data yang diperolehi dan membuat cadangan berdasarkan hasil yang didapati.

Rajah 1.1 Carta Aliran Metodologi

1.7 Susun Atur Bab

Seperti juga kajian-kajian lain yang telah dilakukan, kajian ini akan dibahagikan kepada 5 bab yang berlainan. Ia bertujuan untuk memandu kita supaya kajian ini dapat diterangkan dengan lebih jelas dan lebih berfokus. Bab-bab yang dimaksudkan adalah seperti yang berikut :-

BAB 1 – Pendahuluan

Bab ini adalah sebagai pengenalan kepada kajian yang telah dijalankan. Ia akan memberi pengenalan terperinci tentang apa yang dikatakan kuarters tempat tinggal untuk penjawat-penjawat awam Malaysia, pernyataan masalah serta matlamat dan objektif yang hendak dicapai di atas kajian ini.

Bab ini juga memberikan penerangan berkenaan skop kajian dan kepentingan kajian iaitu faedah-faedah yang diperolehi kepada pihak-pihak yang terlibat di dalam pengurusan kuarters. Antara yang boleh mendapatkan manfaat dari kajian ini ialah kerajaan sendiri yang bertanggungjawab dengan dasar dan polisi kuarters serta agensi-agensinya yang bertanggungjawab dengan pelaksanaan dasar kuarters.

Selain dari itu, bab ini akan menerangkan tentang metodologi kajian secara ringkas supaya gambaran awal dapat diberikan.

BAB 2 – Kajian Literatur

Peringkat ini akan memfokuskan kepada teori-teori ilmiah, kenyataan sarjana-sarjana dan pemimpin-pemimpin, kajian-kajian terdahulu, undang-undang dan pekeliling yang berkaitan serta rekod-rekod dari agensi kerajaan yang telah dibuat berkenaan dengan pengurusan kuarters di Malaysia. Walaupun tinjauan secara awalnya mendapati tidak banyak teori-teori ilmiah yang boleh diperolehi, tetapi kajian lanjut berkenaan perkara ini mendapati sebenarnya kerajaan sentiasa mengambil berat tentang isu-isu yang berbangkit mengenai kuarters. Di dalam rekod yang diperolehi, banyak isu kuarters ini dibangkitkan oleh laporan-laporan audit negara yang menandakan masih banyak kelemahan yang perlu diperbaiki dari semasa ke semasa.

Beberapa cadangan tajuk telah diutarakan demi untuk mendapat skop yang terbaik di dalam kajian ini. Antara lain ialah untuk mengenalpasti masalah yang berlaku, membuat kaedah baru di dalam pengurusan kuarters, merangka polisi dan dasar yang jitu serta mengenalpasti dasar sedia ada sama ada ianya telah lengkap tetapi tidak dipraktikkan. Perbincangan demi perbincangan diadakan dan tajuk ini dipilih setelah mendapat kelulusan dari penyelia projek.

Bab ini akan menghuraikan semua kajian-kajian literatur yang telah penulis lakukan di dalam usaha untuk menyelesaikan kajian ini. Ia termasuk bahan bacaan primer dan sekunder yang mana sumber paling utama tentulah akta-akta dan peraturan yang telah ditetapkan oleh kerajaan berkenaan pengurusan kuarters.

Bab ini juga akan membawa kita supaya dapat memahami masalah-masalah yang sering timbul berkenaan pengurusan kuarters di Malaysia, mencari kaedah penyelesaian yang telah dilakukan oleh negara-negara lain dan juga kajian-kajian terdahulu yang bersangkutan paut dengan kajian ini.

BAB 3 – Kawasan Kajian

Di dalam bab ini akan diterangkan tentang kawasan kajian iaitu Daerah Kerian. Ia lebih difokuskan kepada 2 bandar yang utama iaitu Parit Buntar dan Bagan Serai, kerana di kedua-dua kawasan inilah yang mempunyai bilangan kuarters yang paling banyak.

Bab ini akan memberikan latar belakang yang lebih jitu tentang keadaan kuarters di daerah ini dengan dimasukkan gambar-gambar dan peta kawasan kajian.

BAB 4 – Analisis Data dan Penemuan

Segala data yang diperolehi melalui kajian terutamanya temubual dan borang soal selidik akan dimuatkan di dalam bab ini. Kupasan mengenai penemuan akan diterangkan dengan lebih terperinci setelah semua proses diselesaikan.

Analisis-analisis yang dibuat inilah akhirnya memberikan penemuan kepada masalah-masalah kuarters dan seterusnya memberikan idea tentang bagaimana untuk menangani masalah ini pada masa hadapan.

BAB 5 – Kesimpulan dan Cadangan

Bab terakhir ini adalah kupasan dari penulis sendiri untuk berkongsi penemuan-penemuan yang telah dijalankan, dan penulis akan mencadangkan tentang kajian-kajian lanjut yang boleh dijalankan hasil dari kajian ini. Di dalam bab ini juga, penulis akan menerangkan sedikit secara ringkas batasan-batasan kajian yang terpaksa dihadapi di dalam usaha untuk menyiapkan kajian ini.

BIBLIOGRAFI

Surat Pekeliling Akauntan Negara Malaysia Bilangan 1 Tahun 2012 – Tatacara Perakaunan Imbuhan Tetap Perumahan / Elaun Perumahan dan Bantuan Sara Hidup Bagi Pegawai Yang Menduduki Kuarters.

Pekeliling Perkhidmatan Bilangan 2 Tahun 2008 - Penjelasan Mengenai Pelaksanaan Mengosongkan Rumah Biasa Kerajaan.

Pekeliling Perkhidmatan Bilangan 13 Tahun 2001 – Mengosongkan Rumah Kerajaan.

Pekeliling Perkhidmatan Bilangan 11 Tahun 2002 – Bayaran Perumahan Khas

Surat Pekeliling Perkhidmatan Bilangan 4 Tahun 2004 – Pindaan Kadar Imbuhan Tetap Perumahan

Pekeliling Perkhidmatan Bilangan 3 Tahun 2012 – Kenaikan Kadar Bantuan Sara Hidup Perintah Am

50 Tahun Perumahan Awam di Kuala Lumpur, Kamarul Afizi Kosman, Institut Alam dan Tamadun Melayu (ATMA) UKM, 2008.

Ad Riduan bin Zolkarnain (2011), *Rekabentuk dan Permasalahan Kuarters Kerajaan di Malaysia. Kajian kes : Putrajaya*. Fakulti Alam Bina, Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.

Anita bt Mohd Shafie (2010), *Penilaian Tahap Kelestarian Hidup Menggunakan Konsep POE (Sebagai Alat Pengukuran) di Apartment Kediaman Putrajaya. Kajian*

kes : Putrajaya. Sarjana Pengurusan Aset dan Fasiliti, Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.

Chukudi V. Izeogu (1993), *Public Policy and Affordable Housing for the Urban Poor in Nigeria*. University of Port Harcourt, Nigeria.

Mohamed M Ziara & Bilal M Ayyub (1999), *Decision Analysis for Housing-Project Development*. Journal of Urban Planning and Management. June 1999.

Hamzah Abdul-Rahman, Chen Wang, Lincoln C. Wood & You Min Khoo (2012), *Defects in Affordable Housing Projects in Klang Valley, Malaysia*. Journal of Performance of Constructed Facilities, American Society of Civil Engineers.

Hon-Kwong Lui & Wing Suen (2010), *The Effects of Public Housing on Internal Mobility in Hong Kong*. Journal of Housing Economic, Lingnan University China & The University of Hong Kong, China.

Tan Teck Hong (2011), *Housing Satisfaction in Medium- and High-Cost Housing : The Case of Greater Kuala Lumpur, Malaysia*. Habitat International.

Ayman H. Al-Momani (2003), *Housing Quality : Implications for Design and Management*. Journal of Urban Planning and Management, December 2003.

E. Eric Boschmann (2011), *Job Access, Location Decision, and the Working Poor : A Qualitative Study in the Columbus, Ohio Metropolitan Area*. Department of Geography, University of Denver.

Masitah bt Zulkepli (2011), *Pembangunan Model Penentuan Keperluan Perumahan. Kajian Kes : Johor Bahru*. Sarjana Sains Pengurusan Harta Tanah dan Fasiliti, Fakulti Pengurusan Teknologi, Perniagaan dan Keusahawanan. Universiti Tun Hussein Onn, Malaysia.

Russell M James III (2007), *Multifamily Housing Characteristics and Tenant Satisfaction*, Journal of Performance of Constructed Facilities, December 2007.

Husrul Nizam Husin, Abdul Hadi Nawawi, Faridah Ismail & Natasha Khalil (2012), *Preliminary Survey of Integrated Safety Elements into Post Occupancy Evaluation for Malaysia's Low Cost Housing*. Faculty of Architecture, Planning and Surveying, Universiti Teknologi MARA, Malaysia.

Kumares C Sinha (2003), *Sustainability and Urban Public Transportations*, Journal of Transportation Engineering, July/August 2003.

Ahmad Ezanee Hashim, Siti Aida Samikon, Nasyairi Mat Nasir & Normazwin Ismail (2012), *Assessing Factors Influencing Performance of Malaysian Low-Cost Public Housing in Sustainable Environment*. Faculty of Architecture, Planning and Surveying, Universiti Teknologi MARA, Malaysia.

N. Mohd Noor, M.Y. Hamid, A.A. Abdul Ghani & S.N. Haron (2011), *Building Maintenance Budget Determination : An Exploration Study in the Malaysia Government Practice*. Faculty of Architecture, Planning and Surveying, Universiti Teknologi MARA, Malaysia.

Zarina Mohd Zain (2012), *Housing Issues : A Study of Hulu Selangor District Council*. Faculty of Administrative Science & Policy Studies, Universiti Teknologi MARA, Malaysia.

Hafazah Abdul Karim (2012), *Low Cost Housing Environment : Compromising Quality of Life?*, Faculty of Architecture, Planning and Surveying, Universiti Teknologi MARA, Malaysia.

Abdul Ghani Salleh (2008), *Neighborhood Factors in Private Low-Cost Housing in Malaysia*. School of Housing, Building and Planning, University of Science Malaysia, Malaysia.

<http://kuarters.bph.gov.my/>

<http://www.bph.gov.my/>

http://bhepmm.mmea.gov.my/index.php?option=com_content&view=article&id=64&language=ms

<http://www.malaysiandigest.com/bahasa-melayu/171682-kuarters-tnb-cameron-highlands-dilimpahi-air-berlumpur-.html>

http://portal.bph.gov.my/v3/index.php?option=com_docman&task=cat_view&gid=63&language=ms

<http://www.perak.gov.my/>

<http://rajaahmadzainuddin.blogspot.com/2009/07/kuarters-kerajaan-yang-hidup-segan.html>

<http://cuepacs.blogspot.com/2009/07/40000-kuarters-kerajaan-masih-kurang.html>

<http://www.namaberita.com/2011/07/8812-unit-kuarters-guru-masih-kosong.html>

Tidak mahu hilang imbuhan punca kuarters guru kosong. (15 November 2011). The Borneo Post

Selesai segera masalah kuarters guru bergelap. (24 September 2012). Utusan Malaysia

Manfaatkan kuarters guru terbiar (13 Mei 2011). Berita Harian

Tanah runtuh, kuarters IPD Gombak terjejas. (3 November 2011). Sinar Harian

7 kuarters jadi pusat latihan. (12 Mei 2011). Berita Harian

Sewa kuarters elak pembaziran (7 Jun 2012) Sinar Harian

Kumpul duit sendiri biaya kos selenggara (11 Mei 2011). Berita Harian

Laporan Ketua Audit Negara, Aktiviti dan Kajian Khas Jabatan/Agensi Kerajaan Negeri Pulau Pinang Tahun 2006.

Laporan Ketua Audit Negara, Penyata Kewangan Kerajaan Negeri dan Pengurusan Kewangan Jabatan/Agensi Negeri Perak Tahun 2011.

Laporan Ketua Audit Negara, Penyata Kewangan dan Pengurusan Kewangan Kementerian/Jabatan Kerajaan Persekutuan Tahun 2010.

Laporan Ketua Audit Negara, Aktiviti Kementerian/Jabatan dan Pengurusan Syarikat Kerajaan Persekutuan Tahun 2011.

Laporan Maklumbalas Daripada Perbendaharaan Malaysia ke atas Isu-isu Utama Dalam Laporan Ketua Audit Negara Mengenai Penyata Kewangan, Pengurusan Kewangan dan Aktiviti Kementerian/Jabatan Serta Pengurusan Syarikat Kerajaan Persekutuan Bagi Tahun 2011.

Republic of Namibia (2012), *Follow-Up Report of The Auditor General On Performance Audit Study On The Utilisation of Government Quarters – Ministry of Works and Transport For The Financial Years 2009, 2010 and 2011*. Windhoek, February 2012.

Rancangan Malaysia ke-7, Chapter 18 – Housing and Other Social Services.

Hansard Dewan Rakyat, Parlimen Kedua Belas, Penggal Kelima, Mesyuarat Ketiga. 21 November 2012.

Hansard Dewan Rakyat, Parlimen Kesembilan, Penggal Ketiga, Mesyuarat Ketiga. 13 November 1997.

Hansard Dewan Rakyat, Parlimen Kedua Belas, Penggal Keempat, Mesyuarat Kedua, 30 Jun 2011.

Hansard Dewan Rakyat, Parlimen Kesebelas, Penggal Keempat, Mesyuarat Ketiga. 6 September 2007