

## **Pentakrifan Sosial daripada Pembuat Dasar dalam Rekabentuk Ruangan untuk Perumahan Golongan Berpendapatan Rendah di Malaysia**

### *Social Definition of Spatial Design from Policymaker for Low Income Group's Housing in Malaysia*

AHMAD SHUIB YAHYA, ASAN ALI GOLAM HASSAN, MOHD HAMDAN AHMAD & LENG PAU CHUNG

#### ABSTRAK

*Setelah 60 tahun pembangunan perumahan untuk kumpulan berpendapatan rendah disiapkan, masih lagi terdapat kritikan-kritikan dari bidang akademik berhubung kepada kualiti ruang perumahan. Oleh sebab itu, kajian ini bertujuan untuk memeriksa manuskrip-menuskrip daripada pembuat dasar yang berkaitan dengan dasar perumahan untuk memahami bagaimana catatan dasar berhubung dengan perekabentuk. Kajian ini menggunakan kaedah analisis kandungan dengan melibatkan dokumen-dokumen dasar perumahan yang diterbitkan untuk bacaan umum. Kajian ini telah berjaya menghimpunkan tiga tema utama yang mencerminkan hasrat Pembuat Dasar untuk menyampaikan khidmat mereka dalam menyediakan stok perumahan untuk kumpulan B40 di Malaysia. Dapatan kajian telah memperlihatkan bahawa secara teoritis, dasar-dasar perumahan yang dicatatkan adalah dibuat secara abstrak yang perlu diperhalusi pemahamannya oleh perekabentuk sebagai rujukan untuk merekabentuk. Pentakrifan sosial dari Pembuat Dasar berkemungkinan telah menjadikan perumahan untuk kumpulan B40 tidak mencapai kualiti berhubung kepada kesesuaian rekabentuk perumahan dengan corak sosial penghuni. Penyataan-penyataan didalam dasar dilihat tidak jelas untuk mendorong perekabentuk-perekabentuk menghasilkan rekaan yang berinovasi dalam menangani permasalahan penghunian. Dapatan kajian ini menyampaikan kekhawatiran terhadap pengaruh Pembuat Dasar berisiko untuk kelihatan lemah oleh perekabentuk dalam menghasilkan perumahan yang benar-benar menepati aspirasi Pemerintah dalam menyediakan perumahan yang berkualiti. Oleh sebab itu, kajian ini mencadangkan supaya penyataan-penyataan yang digunapakai oleh pembuat dasar perlu ditambahbaik supaya lebih jelas untuk dipatuhi oleh perekabentuk bagi mencipta perumahan yang berkualiti dalam mencapai hasrat Pemerintah untuk menyediakan perumahan yang mampan dan berdaya huni.*

*Kata kunci: Dasar Perumahan; Rekabentuk Ruangan Perumahan; Perumahan B40; Senibina Ruangan; Analisis Kandungan*

#### ABSTRACT

*After 60 years of housing development for low-income groups, there are still criticisms from academia regarding the quality of housing space. Therefore, this study aims to examine the manuscripts of policymakers related to housing policy to understand how policy brief to designers. This study uses a content analysis method by involving housing policy documents published for public reading. This study has successfully brought together three main themes that reflect the desire of Policy Makers to deliver their services in providing housing stock for the B40 group in Malaysia. The findings of the study have shown that theoretically, the recorded housing policies are made in the abstract which needs to be refined its understanding by the designer as a reference for designing. The social interpretation from Policymakers is likely to have rendered housing for the B40 group underperforming to the suitability of housing design with the social patterns of the occupants. The statements in the policy do not seem to encourage designers to produce innovative designs in addressing occupancy problems. As a result, this study conveys concerns over the influence of Policymakers at risk of being seen as weak by designers in producing housing that truly meets the Government's aspirations in providing quality housing. Therefore, this study suggests that the statements adopted by policymakers need to be improved so that it is clearer to be adhered to by designers to create quality housing in achieving the Government's aspiration to provide sustainable and livable housing.*

*Keywords: Housing Policy; Housing spatial design; B40 Housing; Spatial Architecture; Content Analysis*

## Pengenalan

Dasar merupakan satu elemen yang penting dalam sistem pentadbiran dan pemerintahan sesebuah negara bagi mencapai objektif untuk kepentingan masyarakat dan negara (Mohd Ainuddin 2011). Dalam Pembangunan perumahan, aspirasi dasar memberi pengaruh yang sangat kuat kepada perekabentuk untuk menghasilkan rekabentuk perumahan (Ahmad Shuib et al. 2021). Dalam membincangkan pekara ini, dasar perumahan oleh pemerintah merupakan maklumat yang penting kepada perekabentuk dalam menyediakan perumahan yang berkualiti. Tidak dinafikan, dasar-dasar Pemerintah yang lepas telah berusaha untuk menyediakan stok perumahan yang mencukupi kepada masyarakat yang semakin hari semakin bertambah (Suraya 2019).

Walau bagaimanapun, beberapa kajian-kajian lepas telah menyatakan kebimbangan mereka berhubung kepada kualiti perumahan yang disediakan. Goh & Yahya (2011) melaporkan, walaupun penghuni berpuas hati apabila ditanya tentang keadaan rekabentuk rumah mereka, tetapi secara tinjauan keadaan rumah mereka adalah sebaliknya. Penghuni gagal memahami fungsi ruang yang dicadangkan oleh perekabentuk. Penghuni menggunakan ruang jemuran sebagai tempat memasak, koridor laluan awam sebagai tempat jemuran. Mahmud (2010), Sharifah Salwa & Ahmad Shuib (2016), juga melaporkan terdapat penghuni terpaksa mengubah suai keadaan rekabentuk ruang supaya sesuai dengan corak kehidupan mereka.

Walaupun penemuan ini bersifat kualitatif yang tidak mungkin boleh digeneralisasikan, walau bagaimanapun sumbangan kajian mereka membuka keraguan baru terhadap kualiti rekabentuk perumahan terutama untuk merumahan kumpulan berpendapatan rendah (B40). Oleh sebab itu, objektif utama kajian ini adalah untuk mengkaji kandungan dasar-dasar perumahan bagi memahami aspirasi pembuat dasar dalam menyediakan perumahan yang berkualiti berasaskan maksud sosial dalam konteks rekabentuk ruangan.

## Permasalahan Kajian

Dasar perumahan merupakan isu yang jarang diberi perhatian dalam penyelidikan rekabentuk terutama berhubung kepada corak penghunian kumpulan berpendapatan rendah (B40). Hal ini juga telah dibincangkan oleh Nor Haniza et al (2016) dimana

salah satu yang menjadi pertikaian adalah berkaitan dengan bagaimana perekabentuk mengendalikan skop rekabentuk berteraskan dasar perumahan sehingga membawa kepada kegagalan program kediaman berhubung kepada corak kehidupan dan perubahan bilangan penghuni. Implikasi kegagalan rekabentuk telah dicatatkan menerusi kes pertama kompleks perumahan B40. Kes ini direkodkan pada tahun 2014 dimana Flat Pekeliling di Kuala Lumpur yang melibatkan 11 blok bangunan 17 tingkat yang didiami seramai 12 ribu orang terpaksa diruntuhkan. Perumahan B40 ini dilihat tidak menyumbang kepada nilai sosial. Menurut Haresh Deol (2014), orang luar sering merasa ngeri di persekitaran Flat Pekeliling seperti berada di kawasan ghetto yang dihuni oleh kumpulan sosial yang hidup dalam keadaan miskin, perumahan yang sesak dan daif. Persepsi tersebut dikuatkan lagi dengan keadaan rekabentuk ruangan rumah tersebut dimana saiz unit kediaman adalah 400 kaki persegi. Menurut mereka, terdapat penghuni terpaksa tidur di balkoni mahupun di dapur. Untuk mengekang permasalahan ini, Mstar (2013), melaporkan Pemerintah terpaksa memindahkan penghuni ke perumahan baru sebelum merobohkannya bagi membangunkan semula Flat Pekeliling.

Rekabentuk ruangan telah memberi impak kepada penghuni. Terdapat banyak kajian telah menunjukkan persepsi penghuni berhubung kepada perkara ini walaupun jumlah bilik telah ditambah dari satu bilik tidur kepada tiga buah bilik tidur. Abdul Ghani & Nor'aini (2006) melaporkan rekabentuk ruangan telah menyebabkan aktiviti penghuni menjadi terhad berhubung kepada bentuk ruang yang disediakan. Selain itu, kepuasan penghuni juga bergantung kepada rekabentuk ruang kemudahan seperti aktiviti pembuangan sampah dan mencuci pakaian. Manakala Goh & Yahaya (2011) menyatakan, walaupun penghuni berpuas hati dengan rupabentuk perumahan mereka, dari aspek rekabentuk ruang, perekabentuk masih lagi gagal menyesuaikan rekebentuk itu dengan corak aktiviti penghuni. Jangkaan perekabentuk ternyata meleset apabila penghuni menggunakan ruang jemuran (yard) sebagai tempat memasak, koridor laluan awam digunakan sebagai tempat jemuran kain. Begitu juga Ahmad Shuib (2019) menerusi kajian saintifik logik sosial dalam ruang, mendapati tipologi rekabentuk ruang yang perekabentuk gunakan itu merupakan satu sistem kediaman yang baharu. Penghuni perlu belajar menggunakan ruang yang perekabentuk sediakan untuk menghuni.

## SOROTAN KAJIAN LEPAS

Dasar Perumahan Negara merujuk kepada garis panduan halatuju dan asas dalam perancangan dan pembangunan sektor perumahan di peringkat persekutuan, negeri dan tempatan (Junaidi et al. 2012). Dalam rekabentuk ruangan, dua kumpulan yang berpengaruh iaitu Penghuni dan Perekabentuk yang dilihat mampu untuk mempengaruhi Pembuat Dasar bagi menambah baik Dasar Perumahan Negara dari masa ke semasa menerusi hasil rekabentuk ruangan dan implikasi sosial. Penghuni merupakan kumpulan yang mencerminkan implikasi sosial daripada penggunaan ruangan seperti kepuasan, persepsi dan budaya (Hezzrin, 2017). Perekabentuk menggunakan alasan-alasan implikasi sosial sebagai asas pengetahuan untuk menghasilkan rekabentuk ruangan berpandukan dasar rekabentuk (konsep, susunatur ruangan dan sirkulasi dalam ruang). Pembuat dasar akan melihat hasil daripada rekabentuk ruang dan implikasi sosial untuk menaiktaraf dasar perumahan bagi pembangunan akan datang (Suraya, 2019). Kitaran ini biasanya akan berlaku dalam masa 5-16 tahun bergantung kepada perancangan Pemerintah (Jabatan Perumahan Negara 2018).

Walaupun Pembuat Dasar terus memperbaiki halatuju dan panduan, projek-projek perumahan yang telah siap dibina itu masih lagi mendapat kritikan yang dikatakan tidak menepati Dasar Sosial Negara (Hezzrin 2017). Ruang perumahan merupakan subjek yang dikenalpasti menyumbang kepada pelbagai masalah dan implikasi sosial; saiz ruang kecil tetapi bilangan penghuni ramai, rekabentuk ruang tidak mengikut keperluan penghuni; seterusnya boleh dikatakan rekabentuk ruangan tersebut tidak mendatangkan kesejahteraan kepada penghuni (Nurizan 2004). Walau bagaimanapun, masalah perumahan ini merupakan masalah yang dihadapi di seluruh dunia. Menurut Junaidi (2018) dalam kajian analisis perkembangan pembangunan perumahan, menjelaskan Pembuat Dasar telah menunjukkan usaha menerusi dasar perumahan supaya perekabentuk dapat merekabentuk perumahan yang terbaik, terutama untuk kumpulan B40 yang juga merupakan kumpulan penghuni yang terbesar dalam negara. Oleh yang demikian, kesefahaman berhubung kepada sistem sosial (Wan Fariza & Buaben 2021) terhadap falsafah perumahan adalah sangat penting bagi mencapai matlamat ini. Justeru, kemajuan rekabentuk ruangan yang dinilai dari implikasi sosial berupaya menggerakkan dasar-

dasar baru perumahan bagi meningkatkan kualiti perumahan dari semasa ke semasa (Mohamad Tajuddin, 2007).

Menariknya dalam menilai kesusasteraan berhubung kepada definisi sosial dalam perumahan, tiada satu pun konsensus terhadap definisi unggul untuk mencerminkan konsep perumahan berasaskan maksud sosial untuk kumpulan B40. Keciciran definisi sosial dalam terma perumahan selalu memacu kearah salah faham dan tiada satu pun dialog membina kepada kebaikan dan keburukkan sistem perumahan berasaskan maksud sosial itu (Scanlon & Whitehead, 2009). Dalam perbincangan tentang mengtakrifkan sosial dalam perumahan, didalam buku "*Social Housing in the UNECE Region: Models, Trends and Challenges, 2015*" yang dikarang oleh Pertubuhan Bangsa-Bangsa Bersatu, menyimpulkan, konsep perumahan berasaskan maksud sosial adalah sukar untuk dijelaskan secara tepat. Kesimpulan ini dibuat selepas meneliti pelbagai bentuk konsep perumahan berasaskan maksud sosial dari pelbagai negara. Oleh sebab itu, untuk membuka kemungkinan kepada kemasukan pelbagai jenis sistem perumahan dan memupuk penjaan dan pertukaran pengetahuan terhadap konsep "perumahan berasaskan maksud sosial" digunakan sebagai kata kunci, Pemerintah dan pemegang taruh perlu bersama sama mengambil bahagian dalam sistem perumahan yang memenuhi keperluan penghuni dari kumpulan B40 khususnya. Sejak konsep perumahan berasaskan maksud sosial tidak mempunyai takrif yang unggul, ia menjadi kata kunci yang digunakan untuk membolehkan Pemerintah dan pemegang taruh untuk bertukar pengetahuan bertujuan untuk memenuhi keperluan sosial dalam perumahan, yang mana disokong oleh Pembuat Dasar dari peringkat negeri menerusi perbezaan proses pentadbiran mengikut konteks tempatan.

Walaupun begitu, berhubung dengan konsep perumahan berasaskan takrif sosial, pertukaran pengetahuan itu bermaksud perubahan dalam skop dan tujuan program yang diterapkan (Mohd Azhar. M & Kadir, 2020). Oleh sebab itu, penyertaan pemegang taruh daripada sector swasta boleh membahaskan perumahan berasaskan maksud sosial kedalam sebuah perniagaan supaya ia lebih bersistematik dalam mengimbangi tuntutan ekonomi (Ibarra, 2016). Walau bagaimanapun, pentakrifan sedemikian boleh menghilangkan ciri ciri sosial yang telah mencirikan konsep perumahan berasaskan maksud itu sendiri. UNECE (*United*

*Nations Economic Commission for Europe*) menegaskan bahawa perumahan berasaskan maksud sosial merupakan sebahagian daripada sistem perumahan. Konsep tersebut adalah direkabentuk supaya memenuhi keperluan kepada sesiapa yang tidak mampu untuk bersaing di pasaran. Oleh demikian perumahan yang membawa pengertian sosial itu mesti bersifat mampu milik atau disewa dalam pasaran swasta. Untuk merealisasikan konsep ini, penglibatan sektor swasta terutama dari sektor kewangan perlu dijadikan sebahagian daripada pemegang taruh. Pertubuhan Bangsa-Bangsa Bersatu menyatakan bahawa;

“Social housing is an integral part of a national housing system that is designed to fulfil a need for those who cannot compete in the market, afford to be homeowners, or rent decent housing in the private market. When the owner-occupied and private-rental sectors suffer, as was the case in the recent crisis, the demand for affordable housing options increases. In order to make social housing affordable in the free market, this part of the housing system usually receives various forms of support from the state and is dependent on low-cost finance”

(United Nation, 2015).

Penyataan Pertubuhan Bangsa-Bangsa Bersatu menerusi kajian kes di wilayah UNECE berkenaan konsep perumahan berasaskan maksud sosial tentang hubungan diantara makna sosial dan faktor ekonomi dilihat agak abstrak dan boleh dimanipulasi. Huchzermeyer (2001), dalam penulisannya tentang “*Housing for the poor? Negotiated housing policy in South Africa*”, mendapati konsep perumahan berasaskan maksud sosial bukanlah bermatlamat untuk merumahkan penghuni miskin dikalangan yang miskin, tetapi untuk merumahkan kepada sesiapa yang mampu untuk membeli atau menyewa unit kediaman tersebut. Dari pernyataan tersebut, takrif sosial dalam perumahan sosial sentiasa berubah-ubah tertakluk kepada definisi Pemerintah sesebuah negara mengikut konteks setempat untuk menyediakan perumahan untuk rakyatnya.

Tetapi dalam konteks dalam negara Malaysia, perumahan untuk kumpulan berpendapatan rendah juga tidak terlepas dalam hubungannya dengan faktor ekonomi. Sejak 1980, gerakan kearah “sifar setinggan” yang mewakili rakyat miskin telah berjaya digerakkan ke semua negeri-negeri di Malaysia. Di Perak sahaja sehingga tahun 2013 Pemerintah negeri telah berjaya menempatkan semula sebanyak 14,282 rumah setinggan (Haliza 2010). Perkembangan dan dasar perumahan bagi merumahkan penghuni miskin di Malaysia juga berbeza dari tahun ke tahun bergantung kepada

kemajuan sosio-ekonomi (Junaidi 2018). Atas faktor tersebut, pelbagai penjenamaan terhadap perumahan berasaskan maksud sosial telah dibuat seperti: Program perumahan Rakyat (PPR), Skim Rumah Pertamaku (SRP), Perumahan Rakyat 1 Malaysia (PRIMA), Rumah Selangorku, dan pelbagai lagi mengikut negeri, sebagai usaha untuk mencapai negara maju, supaya pendekatan sosial terhadap modal insan dapat dicapai. Walaupun pihak Pemerintah telah membina beratus ribu unit kediaman bagi tujuan sosial, satu persoalan baru terbit dari kemajuan ini iaitu “bagaimana implikasi perumahan sebagai dasar sosial, yang bermaksud bahawa negara harus bertanggungjawab untuk penyediaan kesejahteraan sosial melalui khidmatnya?” Dalam memperkatakan persoalan ini, faktor sosio-ekonomi bukanlah perkara yang akan dibincangkan sebagai salah satu faktor yang mempengaruhi tipologi perumahan berasaskan maksud sosial. Maksud sosial itu sendiri akan dikupas sebagai elemen yang mencirikan konsep perumahan untuk kumpulan B40. Tunstall (2018) menyatakan;

Most social housing is for ‘general’ housing needs. Some are designed or adapted to meet the physical needs of older people or people with disabilities. Some social housing, known as ‘supported housing’, has extra staffing to support people with particular needs such as learning difficulties or substance misuse

(Tunstall & Please 2018).

Namun apakah pengertian sosial dalam perumahan B40 yang diamalkan di Malaysia mampu mencetuskan pemahaman sosial atau bertindak mencetuskan perubahan melalui rangkakerja menerusi dasar perumahan? Takrif sosial mungkin sering dilihat sebagai kata kunci yang abstrak dan tidak mampu mencetuskan perubahan tipologi perumahan terutama kepada perumahan untuk kumpulan B40. Walaubagaimanapun, pengertian sosial dalam bidang senibina merupakan sebuah kata kunci yang sangat besar ertinya kerana manusia berhubung dengan ruang (Asmah, 1997). Menerusi ruang, budaya terhasil (Hillier & Hanson, 1984). Oleh sebab itu, pergerakan sosial merupakan agenda yang sangat diberikan perhatian bagi menghasilkan sebuah dasar yang benar-benar mensejahterakan manusia dalam usaha mempertingkatkan nilai peradaban (Tahar, 2004, Mohd Mahadee. et. al 2021). Oleh yang demikian takrif sosial dalam perumahan seharusnya diangkat sebagai elemn penting dalam pembentukan budaya yang sedang Pemerintah laksanakan.

## METODOLOGI

Kajian ini direkabentuk berasaskan penyelidikan kualitatif. Data sekunder daripada pembuat dasar akan dikaji melalui proses analisis kandungan yang tertumpu kepada aspek sosial terhadap rekabentuk ruangan perumahan sebagai skop penyelidikan. Pemilihan manuskrip-manuskrip ini dipilih berbanding menemubual secara langsung dengan pembuat dasar. Oleh kerana sifat manuskrip-manuskrip tersebut telah diterbitkan untuk bacaan umum, maka dapatan data dari manuskrip-manuskrip tersebut sudah cukup memahami situasi pentakrifan sosial oleh pembuat dasar terhadap rekabentuk ruangan perumahan B40.

Dalam mengkaji manuskrip-manuskrip oleh pembuat dasar, analisis dokumen merupakan kaedah yang paling sesuai kerana kaedah tersebut memenuhi prosidur yang sistematik untuk mengulas atau menilai bahan daripada dokumen. Glenn, (2009), analisis dokumen memerlukan data diperiksa dan ditakrifkan untuk mendapatkan makna, memperolehi pemahaman dan mengembangkan pengetahuan. Dokumen-dokumen yang dikaji termasuklah dokumen yang mengandungi teks yang telah direkodkan tanpa campur tangan penyelidik semasa kajian. Prosidur analisis merangkumi pencarian, memilih, memahami dan mensintesis data yang terdapat dalam dokumen. Analisis dokumen

menghasilkan data seperti, petikan atau keseluruhan petikan yang menjadikan tema dan kategori.

## PENETAPAN BAHAN KAJIAN DAN PROSIDUR PENYELIDIKAN

Kajian ini mengandungi pemahaman dan pemeriksaan beberapa dokumen Dasar Perumahan yang di terbitkan (bukan rahsia) untuk bacaan umum yang di muat turun daripada laman-laman web yang menyimpan dokumen tersebut. Prosidur ini memenuhi tuntutan skop penyelidikan yang mana kesemua sampel bukan dokumen sulit pemerintah. Dokumen-dokumen tersebut termasuklah Laporan Dasar Perumahan Negara, teks ucapan Menteri, Laporan Pelan Tindakan Perumahan dan Laporan Dasar Perumahan Negeri. Pencarian dokumen-dokumen tersebut di hadkan kepada 10 tahun terkini iaitu bermula dari tahun 2010 (Jadual 1.1). Walaupun kesemua sampel adalah untuk bacaan umum, kerahsiaan maklumat organisasi yang menerbitkan dokumen tersebut tidak akan dinyatakan. Skop analisis adalah berkaitan dengan isu-isu sosial sahaja seperti pernyataan-pernyataan berkenaan saiz ruang, pergerakan penghuni, kemudahan-kemudahan awam, kepadatan dan perkara-perkara berkaitan dengan dasar kawalan terhadap rekabentuk, penghunian keprihatinan termasuklah perkara-perkara sosial yang berkaitan.

JADUAL 1. Senarai dokumen yang dikaji

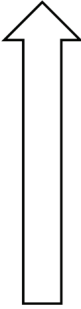
Dokumen	Tahun	Bilangan
Dasar Perumahan Negara	2013, 2018	2
Pelan Tindakan Dasar Perumahan Negara	2011	1
Dasar Perumahan Mampu Milik Negara	2019	1
Teks Ucapan Menteri berkaitan	2015, 2016, 2019	6
Keratan Akhbar	2019	1
Dasar Perumahan Negeri	2012, 2015, 2018	3

## KUTIPAN DATA DAN ANALISIS

Penyusunan data dan penyisihan data menurut Patton (1990) merupakan proses yang diperlu dibuat oleh penyelidik apabila data yang dikutip terlalu banyak dan kritikal. Proses ini juga dikenali sebagai pengekodan. Proses ini boleh dilakukan sama ada menggunakan tangan atau perisian computer. Dalam kajian ini proses ini menggunakan tangan

dengan mengangkat teknik daripada Erlingsson dan Brysiewicz (2017). Menurut Erlingsson, untuk mencapai takrif bagi membuat klasifikasi kajian ini perlu mengenal pasti kriteria yang perlu dan mencukupi bagi membuat penentuan sama ada takrif tersebut berguna, atau tidak bagi menyumbang kepada penilaian pengetahuan dalam penyelidikan (Jadual 2)

JADUAL 2. Ringkasan terma yang digunakan didalam analisis kandungan kualitatif

Tahap tertinggi keputusan abstrak	Tema yang mengagumkan	Contoh; makna sosial dalam perumahan sosial menerusi perspektif pembuat dasar.
 Tanap terenuah abstrak – pemahaman literal	Tema	Contoh; Bukan merekabentuk, hanya pernyataan dasar
	Kategori	Contoh; Tindakan Pemerintah
	Kod	Contoh; Penyediaan perumahan
	Padatan unit makna	Contoh; Penyediaan rumah berdasarkan keperluan sosial, ekonomi dan sumbangan Pemerintah kepada rakyat bagi mencapai perumahan berkualiti.
	Unit makna	Contoh; “Objektif utama dalam Dasar Perumahan Negara ini adalah: menyediakan perumahan berdasarkan keperluan setiap lapisan masyarakat, memperkukuhkan sector perumahan untuk pertumbuhan ekonomi, memastikan peruntukan subsidi dinikmati oleh isi rumah yang berkelayakan, menyediakan kepelbagaian akses pemilikan dan sewa serta penyelenggaraan perumahan berkualiti untuk rakyat”

Tema-tema yang dihasilkan perlu berupaya untuk mengekspresikan maksud-maksud yang tersembunyi (Erlingsson & Brysiewicz 2017). Menurut mereka, dalam mengendalikan penyelidikan analisis kandungan kualitatif, terdapat keutamaan penyelidik untuk mengekalkan tindakan yang tidak berat sebelah semasa proses analisis. Walaubagaimanapun, terdapat satu perkara yang akan dipersoalkan dalam proses untuk mencapai pra-pemahaman iaitu; (1) Adakah penyelidik itu kekal berhati-hati daripada tanggapan peribadi? (2) Adakah tanggapan penyelidik itu mempengaruhi analisis? (3) Bagaimana dengan rasa bersalah dalam membuat tanggapan itu mempengaruhi analisis seterusnya? Beliau menjelaskan, untuk kekal berhati-hati terhadap pra-pemahaman sebenarnya adalah sangat sukar dan mustahil tetapi boleh dicapai dengan bersyarat. Penumpuan dengan meletakkan diri pra pemahaman penyelidik dalam memerhati corak unit-unit makna, sementara itu penyelidik akan mendekati data dengan terbuka dalam membuat jangkaan untuk mendapatkan perspektif baru. Inilah kunci untuk kekal berhati-hati terhadap pra-pemahaman dengan menjangkakan dapatan baru dan bersedia untuk kejutan keatas penemuan perspektif baru. Jika terdapat data yang dirasakan

bukan kebiasaan iaitu diluar pengetahuan, itu menunjukkan reaksi dan tindakbalas pengetahuan untuk penyelidik itu memberi perhatian lebih kepada data tersebut kerana proses pengecaman unit-unit makna akan lebih mudah dibuat pepadatan dan pengkodan.

### DAPATAN KAJIAN

Pentakrifan sosial dalam kerangka dasar perumahan kerap dicatatkan didalam semua sampel dokumen yang dikutip. Berdasarkan pengumpulan data yang berjaya dijalankan, kajian ini memperolehi tiga tema utama yang mengtakrifkan isu sosial dalam rekabentuk perumahan. Hal ini boleh dilihat menerusi pemahaman aspirasi pemerintah menerusi catatan pembuat dasar dalam bentuk kod-kod yang menunjukkan perhubungannya dengan elemen rekabentuk. Pernyataan ini boleh ditakrifkan sebagai pernyataan secara abstrak yang boleh memberi peluang kepada perekabentuk untuk diterjemahkan dalam pelbagai bentuk pemahaman. Jadual 3 menunjukkan pengumpulan data yang telah dianalisis dalam unit makna ke dalam kategori dan tema bagi kajian ini.

JADUAL 3. Pengkodan unit makna kedalam kategori dan tema.

TEMA YANG MENGAGUMKAN: TAKRIF SOSIAL DALAM REKABENTUK PERUMAHAN B40 DARIPADA PEMBUAT DASAR		
Tema: Kemudahan pergerakan dalam ruang		
Pepadatan unit makna	Kod	Kategori
Tambah lif supaya pergerakan lancar	Pergerakan	Pemerhatian PD
Naik taraf tempat pembuangan sampah	Pengurusan	

bersambung...

... sambungan

Penyediaan persekitaran yang selamat, sihat, sejahtera yang lengkap dengan kemudahan awam dan taman rekreasi	Keperluan asas	Kemahuan PD
Meperkasakan pusat komuniti, pupuk perpaduan kaum	Aktiviti	
Perumahan perlu dekat dengan kawasan pekerjaan dan sistem pengangkutan.	Pergerakan Saiz kediaman	
Keluasan unit kediaman ialah 700-800kps	Kemudahan	
Tinggi maksimum rumah B40 ialah 12 tingkat	Ameniti	Tindakan PD
Tinggi maksimum rumah B4040 ialah 12 tingkat		
50% tingkat bawah digunakan untuk 1. Tadika, 2. Kediaman OKU, 3. Dewan orang ramai, 3. Pejabat pengurusan, 4. Perhentian bas.		
Keperluan kemudahan awam; 1 TLK bagi 1 unit rumah; keperluan OKU; 20% TLK pelawat dari jumlah rumah; 2% kedai daripada jumlah unit rumah.	Parkir kenderaan	
Rekabentuk diwajibkan sediakan 3 bilik yang boleh dihuni, 2 bilik air.	Rekabentuk unit	

## Tema: Imej Perumahan

Pemadatan unit makna	Kod	Kategori
Cadangan rekabentuk perlu sesuai dengan komponen perumahan supaya tidak dibelenggu dengan imej buruk	Kemahuan PD Penghasilan Komuniti	Pemerhatian PD Kemahuan PD
Menghasilkan komuniti yang kohesif dan mempunyai <i>sense of belonging</i> terhadap kawasan yang didiami.	Perumahan Bermutu Pemantapan dasar	Kemahuan PD
Perumahan perlu yang bermutu; keselamatan, kemudahan, rekreasi, sihat dan sejahtera merujuk kepada konsep berdaya huni dan mampan	Naik taraf	Usaha PD
Perubahan 'facelift' adalah perlu kepada projek PPR yang tebal dengan stigma perumahan murah, tiada padang permainan, lift selalu rosak, tidak bersih dan tidak selamat.	Agenda Perumahan	
Konsep perumahan standard bagi kos rendah menerusi penjenamaan dan penambahbaikan	Naik taraf	
Perumahan sebagai agenda sosial; mampu dibeli, boleh disewa, tidak boleh dijadikan homestay.	Penyelarasan rekabentuk	Tindakan PD
Cadangan rekabentuk baru perlu menggunakan teknologi terkini		
Menyelaras semua pembangunan supaya teratur, berdaya huni untuk semua lapisan masyarakat		

## Tema: Kesesuaian Aturan Ruangan

Pemadatan unit makna	Kod	Kategori
Pemerintah telah faham bahawa rumah B40 yang lepas adalah sempit dan sesak	Rumah Sempit	Pemerhatian PD
Rumah bukan lagi kehendak tetapi merupakan keperluan asas yang perlu dimiliki	Sensitiviti rekabentuk	
Perumahan yang disediakan mengikut konsep kos rendah ini hanyalah perumahan asas sahaja dan tidak menepati hasrat penyediaan perumahan yang berkualiti dan berdaya huni.	Rekabentuk minimum	
Rumah konsep Transit perlu ditambah untuk dijadikan penempatan sementara dan sewa rumah itu adalah rendah	Konsep rekabentuk	Kemahuan PD
Perumahan rekabentuk sejagat bagi keperluan warga emas dan orang kurang upaya.		
Masyarakat perlu mempunyai peluang untuk memilih konsep dan spesifikasi perumahan yang diidamkan.	Pilihan Citarasa	

bersambung...

... sambungan

Perumahan sosial ditakrifkan sebagai perumahan yang dibangunkan bukan berasaskan keuntungan samada dimiliki oleh Pemerintah atau organisasi lain dan disewakan kepada golongan berpendapatan rendah.

Matlamat utama dasar perumahan Negeri Sembilan adalah memastikan kawasan pembangunan perumahan mempunyai komposisi kaum yang seimbang

Penekanan polisi terhadap penjanaan habitat yang mampan, berdaya huni, berkualiti dan mampu dimiliki.

Menyedia dan menawarkan perumahan awam untuk disewa/dimiliki berdasarkan keperluan, kemampuan dan saiz isi rumah

Konsep dasar rekabentuk

Usaha PD

Komposisi rekabentuk

Penekanan Dasar

Tindakan PD

Penekanan konsep

\*PD – Pembuat Dasar

### TEMA 1: KEMUDAHAN PERGERAKAN DALAM RUANG

Pemerhatian Pembuat Dasar keatas penyediaan untuk perumahan kumpulan B40 mendorong mereka untuk menaik taraf corak pergerakan dalam ruang perumahan. Hal ini berhubung kepada pergerakan yang bersistematik dalam mencapai tujuan rekabentuk yang selamat, sihat, sejahtera. Corak pergerakan ditakrifkan sebagai satu isu keperluan asas yang perlu dititikberatkan supaya aktiviti pergerakan menjamin pemerkasaan pusat komuniti yang mampu untuk memupuk perpaduan kaum. Kemahuan Pembuat Dasar dalam perkara ni bukan sahaja menitikberatkan isu-isu dalam ruang lingkup domestik tetapi hubungan perumahan tersebut dengan bandar yang menyediakan peluang pekerjaan kepada penghuni.

Sebagai tindakan Pembuat Dasar supaya isu-isu keperluan asas tersebut ditekankan dalam rekabentuk, mereka menekankan keluasan unit kediaman adalah dalam lingkungan 700 hingga 800 kaki persegi yang mengandungi kemudahan tiga bilik tidur dan dua bilik air. Manakala tinggi tingkat perumahan ialah 12 tingkat. Dalam mencapai matlamat untuk menyediakan perumahan yang berdaya huni, Pembuat Dasar telah menetapkan 50% peruntukan ruang di tingkat bawah adalah digunakan untuk menyediakan keperluan asas sosial seperti Tadika, Dewan Orang Ramai, Pejabat pengurusan, Perhentian Bas, tapak penjaja dan unit kedai. Penetapan tersebut termasuklah menyediakan kemudahan parkir bagi setiap unit rumah, keperluan Orang Kurang Upaya (OKU) dan parkir untuk pelawat.

### TEMA 2: IMEJ PERUMAHAN

Menerusi pemerhatian Pembuat Dasar keatas perumahan-perumahan B40 yang lepas, mereka menyedari bahawa rekabentuk perumahan tersebut dibelenggu dengan imej yang buruk. Imej tersebut merupakan implikasi daripada rekabentuk yang mana bukan sahaja dari pandangan rupabentuk tetapi juga berkaitan dengan isu-isu keselamatan, kemudahan-kemudahan aktiviti sosial. Pembuat Dasar juga percaya apabila rekabentuk yang berkualiti dapat dihasilkan, sudah tentulah rekabentuk perumahan itu mampu menghasilkan komuniti yang kohesif dan meningkatkan nilai sense of belonging penghuni terhadap kawasan yang mereka diami.

Dalam meningkatkan kualiti perumahan, Pembuat dasar telah menunjukkan usaha kearah itu dengan penjenamaan dan penambahbaikan konsep perumahan standard terutama bagi perumahan kos rendah yang bakal didiami oleh kumpulan B40. Usaha ini sebagai tindakan Pembuat Dasar bagi memperkasakan Dasar Perumahan supaya penyediaan perumahan berteraskan agenda sosial. Agenda tersebut menekankan yang imej perumahan itu mampu menyerap fungsi unit kediaman yang dikhususkan sebagai mampu dimiliki, boleh disewa. Sementara itu, rekabentuk perumahan tersebut perlu menggunakan teknologi terkini. Tindakan-tindakan Pembuat Dasar dalam isu Imej Perumahan ini bertujuan untuk menyelaras semula pembangunan supaya ia lebih teratur dan berdaya huni untuk semua lapisan masyarakat.



### TEMA 3: KESESUAIAN ATURAN RUANGAN

Pembuat dasar telah memahami bahawa perumahan B40 yang lepas telah mengalami permasalahan terhadap rekabentuk ruang yang sempit dan sesak. Walau bagaimanapun, Pembuat Dasar menekankan bahawa rumah bukan lagi kehendak tetapi rumah merupakan suatu keperluan asas yang perlu dimiliki terutama kepada konsep rumah kos rendah. Sesuai dengan konsep kos rendah menurut Pembuat Dasar, rumah yang disediakan hanyalah perumahan asas sahaja dan tidak menepati hasrat penyediaan perumahan yang berkualiti dan berdaya huni. Walau bagaimanapun, Pembuat Dasar telah menekankan bahawa penambahan perumahan berkonsepkan transit akan ditambah bagi membantu penghuni untuk bersedia memiliki rumah yang lebih berkualiti dan berdaya huni.

Walaupun Pembuat Dasar telah menekankan bahawa perumahan kos rendah hanyalah sebagai perumahan asas, peluang penghuni untuk memilih konsep dan spesifikasi perlulah juga difikirkan. Rekabentuk perlu memenuhi tuntutan Pembuat Dasar dimana kesesuaian aturan ruangan adalah berkemampuan untuk menjana habitat yang mampan. Ini termasuklah aturan ruangan tersebut perlu sesuai dengan tuntutan keperluan Orang Kurang Upaya (OKU) dan warga emas.

### PERBINCANGAN

Artikel ini telah mendedahkan bahawa secara teoritis, Dasar-dasar Perumahan dinyatakan dalam bentuk abstrak yang perlu dihuraikan dengan lebih lanjut oleh perekabentuk. Walaupun perkara ini tidak disebut secara tersurat, namun seperti yang diperolehi dari dapatan kajian, hakikat ini tersirat dalam tema-tema yang diperolehi yang berhubung secara langsung dengan perkara-perkara yang menyentuh isu-isu rekabentuk. Pengamatan berhubung kepada sosial dalam rekabentuk yang dimajukan pada asasnya adalah mengelirukan, malah tidak keterlaluan untuk dianggap ia tidak jelas sama sekali.

Dalam Tema 1, 'Kemudahan Pergerakan Dalam Ruang', Pembuat Dasar telah mengenalpasti bahawa kemudahan pergerakan dalam ruang merupakan isu yang terpenting untuk mencapai tujuan rekabentuk yang selamat, sihat dan sejahtera. Walaubagaimanapun, didalam Dasar Perumahan, perkara ini tidak serius dibincangkan. Tiada didalam dasar menekankan kaedah dalam menangani isu

seperti;

1. Keperluan bagi jumlah lif yang perlu disediakan termasuklah dalam mengurus pergerakan yang melibatkan perumahan yang mempunyai jumlah tingkat yang ekstrim.
2. Keperluan bagi penentuan corak hubungan diantara ruang terpenting sebagai sistem penghunian yang merangkumi hirarki kedekatan diantara unit kediaman dengan kemudahan-kemudahan penghunian.
3. Perincian keperluan penghunian dalam ruang domestik yang berkeluasan 700-800 kaki persegi berhubung kepada mengoptimalkan ruang berfungsi dengan corak aktiviti penghunian.

Menerusi pernyataan-pernyataan didalam dasar seperti; "Tambah lif supaya pergerakan lancar", "Penyediaan persekitaran yang selamat, sihat, sejahtera yang lengkap dengan kemudahan awam dan taman rekreasi", "Perumahan perlu dekat dengan kawasan pekerjaan dan sistem pengangkutan", "Keluasan unit kediaman ialah 700-800kps, "Tinggi maksimum rumah B40 ialah 12 tingkat", dikhuatiri akan memberi pengaruh yang lemah kepada perekabentuk untuk menghasilkan rekabentuk yang berkualiti. Pernyataan-pernyataan tersebut terlalu terbuka dan berpotensi untuk mengekalkan konsep rekabentuk terdahulu yang terbukti tidak berkualiti berhubung dengan kesesuaian corak sosial penghuni.

Bagi Tema 2 'Imej Perumahan', Pembuat Dasar telah menekankan rupabentuk perumahan perlulah menampilkan rekabentuk yang terkini dengan menggunakan teknologi yang terkini. walaubagaimanapun, perkara ini hanya menggambarkan kemajuan pembinaan dan estatika tetapi sejauhmana ia berhubung kepada isu-isu penghasilan komuniti yang kohesif dalam meningkatkan '*sense of belonging*' penghuni terhadap kawasan yang didiami adalah sangat meragukan. Dalam memperkatakan tema imej perumahan yang berteraskan agenda sosial, yang mana fungsi kediaman yang dikhususkan sebagai mampu dimiliki dan boleh disewa tidak membawa pengertian yang menakutkan dalam memberi perkhidmatan yang terbaik kepada penghuni yang mempunyai pendapatan yang terdedah dengan kemiskinan. Oleh sebab itu, dalam menyediakan perumahan yang berteraskan agenda sosial, desakan ekonomi dan desakan corak sosial penghuni dalam kategori pentakrifan yang jelas bagi mengelakkan kekeliruan kepada perekabentuk untuk menghasilkan rekabentuk yang inovatif.

Tema 3 ‘Kesesuaian Aturan Ruangan’ jelas membuktikan Pembuat Dasar tidak dapat membuat takrif yang jelas berhubung kepada rekabentuk ruangan perumahan untuk kumpulan B40 dalam desakan peruntukan keluasan ruang yang sangat terhad. Penyataan dasar seperti “Perumahan yang disediakan mengikut konsep kos rendah ini hanyalah perumahan asas sahaja dan tidak menepati hasrat penyediaan perumahan yang berkualiti dan berdaya huni”, dan “Rumah bukan lagi kehendak tetapi merupakan keperluan asas yang perlu dimiliki”, adalah sangat berisiko untuk memberi konotasi terhadap perumahan B40 merupakan bebanan kepada Pemerintah didalam menyediakan perkhidmatan terbaik kepada golongan penghuni teramai yang mempunyai pendapatan yang terhad. Walaupun Pembuat Dasar kerap menekankan dasar terhadap penjanaan habitat yang mampan berdasarkan kemampuan dan saiz isi rumah, menerusi dua penyataan yang berisiko tersebut mampu menenggelamkan penekanan-penekanan dasar yang lain. Apa yang lebih dikhuatiri, perekabentuk akan mudah terpengaruh dengan penyataan tersebut untuk menghasilkan perumahan yang direkabentuk secara berulang-ulang tanpa ada inovasi baru bagi menambah baik kehidupan kumpulan B40 di Malaysia.

### KESIMPULAN

Dasar Pemerintah merupakan elemen penting dalam memberi halatuju yang jelas kepada perekabentuk bagi mencapai tujuan untuk menyediakan perkhidmatan yang terbaik kepada masyarakat dan negara (Shamsul Amri 1977). Berhubung kepada dasar perumahan terutama untuk kumpulan B40, aspirasi Pembuat Dasar memberi pengaruh yang sangat kuat untuk menggerakkan perekabentuk menghasilkan rekabentuk bagi mencapai tujuan tersebut. Oleh sebab itu, dasar perumahan merupakan perkara yang perlu diberikan perhatian yang serius kerana hasil rekebetuk perumahan mampu memberi implikasi sosial kepada penghuni terutama kepada kumpulan B40 di Malaysia.

Ramai sarjana telah menekankan bahawa kualiti perumahan yang lepas adalah tidak berkualiti berhubung kepada rekabentuk ruang perumahan. Walaubagaimanapun, masalah ini merupakan masalah yang dihadapi hampir semua negara (Junaidi 2018). Oleh sebab itu, karya penyelidikan ini cuba untuk menggalakkan inovasi dalam menangani permasalahan yang dihadapi dalam aspek rekabentuk

ruang perumahan. Walaupun pengetahuan ini dari jenis pengetahuan sosial, tujuan kami adalah untuk memindahkan pengetahuan ini kedalam pengetahuan rekabentuk supaya pengetahuan yang relevan dan penting dalam menangani isu-isu terpinggir yang menjadi penghalang kepada inovasi bentuk ruang perumahan masa depan.

Pembuat dasar dan Perekabentuk mungkin dapat memikirkan ruang sebagai tipologi, hubungan konfigurasi dan bukan hanya tertumpu kepada hubungan ekonomi dan estetika yang bagi mereka ia sebagai sebuah imej perumahan yang berkualiti. Oleh sebab itu, pengetahuan baru ini juga dapat menjadi asas kepada penentuan yang lebih jelas dan tepat dalam merangka dasar dengan mengambilkira kepentingan sosial terutama untuk kumpulan B40 sebagai rakyat teramai. Penilaian semula dari manuskrip-manuskrip dasar-dasar perumahan yang telah diterbitkan merupakan kaedah yang terbaik untuk menggalakkan penciptaan gaya senibina moden untuk masyarakat kontemporari. Lebih jauh lagi, ia mungkin jalan yang berkesan untuk diambil, baik dari segi sosial dan ekonomi.

### PENGHARGAAN

Kajian ini merupakan sebahagian daripada kajian PhD dibawah program Geran Penyelidikan LRGS; *New Housing Development Concept for B40 Group in Malaysia Based on Social-Spatial and Economic Integrations*. Kementerian Pengajian Tinggi. LRGS/1/2016/UKM/02/1/3.

### RUJUKAN

- Abdul Ghani, S., & Nor’ Aini, Y. 2006. *Residential Satisfaction in Low-cost Housing in Malaysia*. Pulau Pinang: Universiti Sains Malaysia.
- Ahmad Shuib Yahya. 2019. *Comparative Pattern of Spatial Visibility and Stationary Activity in Malay Traditional and Low-Income Houses*. Tesis Sarjana Falsafah. Universiti Teknologi Malaysia. Johor Bahru, Johor
- Ahmad Shuib, Y., Asan Ali, G. H., & Mohad Hamdan, A. 2021. Stigma desakan ekonomi menenggelamkan kepentingan piawaian ruang perumahan (Housing Space Standards) dalam menyediakan perumahan berkualiti untuk golongan B40 di Malaysia. Paper Presented at Persidangan Kebangsaan Ekonomi Malaysia Ke-15, 26 & 27 Januari, Dalam Talian, Organized by Univeristi Kebangsaan Malaysia.
- Asmah Ahmad. 1997. *Persekitaran Rumah Rakit Kota Bahru, Kelantan: Wanita dan persekitaran petempatan*. *Akademika*: 77-92.

- Ibarra, C. G. P. 2016. The Meaning of 'Social' in Mexican Social Housing: A study of infonavit housing development in Mexico, PhD Thesis. Sheffield: The University of Sheffield. UK
- Erlingsson, C. & Brysiewicz, P. 2017. A hands-on guide to doing content analysis. *African Journal of Emergency Medicine*, 7(3): 93-99.
- Bowen, G. A. 2009. Document Analysis as a Qualitative Research Method. *Qualitative Research Journal* 9(2): 27-40.
- Goh, A. T. & Ahmad, Y. 2011. Public low-cost housing in Malaysia: Case studies on PPR low-cost flats in Kuala Lumpur. *Jurnal of Design and Built Environment* 8(1): 1-18 <https://ejournal.um.edu.my/index.php/jdbe/article/view/5303>.
- Haliza Sipun. 2010. Penempatan Semula Setinggalan Negeri Perak: Rancangan Perkampungan Tersusun Seri Murni, Seri Keramat dan Tok Chendang, Mukim Ulu Kinta, Daerah Kinta. Tesis Sarjana, Universiti Teknologi Malaysia. Johor Bahru, Johor.
- Hareesh Deol. 2014. Pekeliling flats: Memories are made of these. *Malay Mail*, 24 Januari. <https://www.malaymail.com/news/opinion/2014/01/24/pekeliling-flats-memories-are-made-of-these/605393>
- Hezzrin Mohd Pauzi. 2017. Konsistensi matlamat dan objektif program pedrumahan kos rendah dengan keperluan sasar. *The Malaysian Journal of Social Administration*: 87-110
- Hillier, B. & Hanson, J. 1984. *Social Logic of Space*. London: Cambridge University Press.
- Junaidi Awang Besar. 2018. Analisis perkembangan pembangunan perumahan awam di Selangor. Geografia. *Malaysian Journal of Society and Space* 30-54. <https://doi.org/10.17576/geo-2018-1401-04>.
- Junaidi, A. B., Rosmadi, F. & Amer Saifude, G. 2012. Penilaian awal impak pelaksanaan Dasar Perumahan Negara terhadap sektor perumahan di Kuala Lumpur. *Malaysian Journal of Society and Space* 8 (6): 90-108.
- Scanlon, K. and Whitehead, C. 2009. A review of "Social Housing in Europe II: A Review of Policies and Outcomes". *European Journal of Housing Policy*. 9(4): 482-485
- Mahmud, M. J. 2010. Renovation for Personalization: *A Development Arm for Sustainable Housing*. Johor Bahru: Universiti Teknologi Malaysia Press.
- Marie Huchzermeyer. 2001. Housing for the poor? Negotiated housing policy in South Africa. *Habitat International*, 25: 303-331.
- Mohd Azhar. M & Kadir. A. 2020. Penglibatan Awam sebagai Pembuat Keputusan dalam Rancangan Tempatan Pihak Berkuasa Tempatan. *Akademika*. 90(1), April 2020: 151-163
- Mohd Mahadee H. I., Nor Azlili. H, Azlina. A, Zaini. O, Marzudi. M. Y, & Hairol Anuar. M. D. 2021. Pembentukan Etos Nasional Belia Malaysia: Wadah Pembinaan Negara-Bangsa. *Akademika*. 91(1), 2021: 3-14
- Mohamad Tajuddin Mohamad Rasdi. 2007. *Housing Crisis: Back to a Humanistic Agenda*. Johor Bahru: Penerbit Universiti Teknologi Malaysia.
- Mohammad Ainuddin Iskandar. 2011. in Kenegaraan Malaysia. 151-174. Sintok. Penerbit Universiti Utara Malaysia. <http://repo.uum.edu.my/1906/1>.
- MStar. 2013. DBKL diarah roboh Flat Pekeliling sebelum hujung 2013. 30 September. <https://www.mstar.com.my/lain-lain/rencana/2013/09/30/dbkl-diarah-roboh-flat-pekeliling-sebelum-hujung-2013>
- Nor Haniza, I., Ati Rosemary, A., Raha, S., & Muhammad Najib, M. Z. 2016. Rethinking space design standards toward quality affordable housing in Malaysia. Paper Presented at MATEC Web of Conferences, Kuala Lumpur
- Nurizan Yahya. 2004. Perumahan dan kemudahan isi rumah golongan berpendapatan rendah bandar. In *Golongan Berpendapatan Rendah Realiti dan Cabaran*, edited by Amim. O & Nurizan. Y. Sintok: Penerbit Universiti Utara Malaysia.
- Patton, M. Q. 1990. *Qualitative Evaluation and Research Methods*. California: Sage Publication.
- Seo, K. W., & Sharifah Salwa, S. M. 2016. *Development of Incremental SI (Structure -Infill) Housing for Low Income Population in Malaysia*. Nothumbria University and Universiti Teknologi Malaysia.
- Shamsul Amri, B. 1977. Rancangan Malaysia Kedua: Satu penilaian dan kritikan teoritis. *Akademika*: 1-20.
- Suraya Ismail. 2019. *Agenda Perumahan: Peranan Pemerintah, Pasaran dan Masyarakat*. Penerbit Institut Penyelidikan Khazanah. Kuala Lumpur
- Tahar Bellal. 2004. Understanding home cultures through syntactic analysis: The case of Berber housing. *Housing, Theory and Society*, 111-127.
- Tunstall, R. & Please, N. 2018. *Social Housing: Evidence Review*. York: University of York.
- United Nation. 2015. *Social Housing in the UNECE Region: Models, Trends and Challenges*. Printed at United Nations, Geneva, Switzerland
- Wan Fariza, A.W.Z & Buaben, M. J. 2021. The theory of post-industrial society. *Akademika* 91(1): 139-149.
- Ahmad Shuib Yahya (corresponding author)  
Faculty of Built Environment and Surveying  
Universiti Teknologi Malaysia  
81310 Johor Bahru  
Johor Darul Takzim  
Malaysia  
Email: [ashuib2@live.utm.my](mailto:ashuib2@live.utm.my)
- Asan Ali Golam Hassan  
Institution: Institution: Azman Hashim International  
Business School  
Menara Razak, Universiti Teknologi Malaysia  
54100 Kuala Lumpur  
Malaysia  
Email: [asanali@ibs.utm.my](mailto:asanali@ibs.utm.my)

Mohd Hamdan Ahmad  
Department of Deputy Vice-Chancellor (Development)  
Universiti Teknologi Malaysia  
81310 Johor Bahru  
Johor Darul Takzim  
Malaysia  
Email: b-hamdan@utm.my

Leng Pau Chung  
Faculty of Built Environment and Surveying  
Universiti Teknologi Malaysia  
81310 Johor Bahru  
Johor Darul Takzim  
Malaysia  
Email: pcleng2@utm.my

Received: 19 October 2020

Accepted: 8 June 2021