

FAKTOR-FAKTOR PEMILIHAN KEDIAMAN DI SEMENANJUNG MALAYSIA

Factors of Residence Selection in Peninsula Malaysia

Abdul Malek bin Abdullah, Herliyana binti Md Yusof, Hani Mastura binti Hussain
dan Raja Farah Izzati binti Borhan

Institut Tanah dan Ukur Negara (INSTUN),
Behrang Ulu, 35950 Tanjong Malim, Perak Darul Ridzuan
Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG)

e-mel: abdulmalek@instun.gov.my

Abstrak

Sehingga tahun 2020 Malaysia masih lagi berada dalam kategori negara membangun yang masih menuju wawasan negara maju. Pembangunan hartanah merupakan salah satu elemen pembangunan dalam mengukur tahap kemajuan Malaysia. Persoalannya, apakah jenis kediaman yang menjadi pilihan rakyat membantu dalam pembangunan hartanah negara? Penulisan ini membincangkan bentuk-bentuk perumahan yang dibangunkan sektor hartanah negara berdasarkan keperluan semasa. Kepentingan kajian ini menjurus kepada peningkatan kefahaman kepada keperluan pembangunan hartanah negara. Melalui kajian dokumen dan kaji selidik yang dilaksana, didapati majoriti rakyat Malaysia memilih untuk memiliki rumah bertanah di pinggir bandar iaitu sebanyak 82.9% berbanding rumah bertingkat di bandar. Walau bagaimanapun, faktor utama pembangunan perumahan di Malaysia adalah berdasarkan corak pemikiran rakyat dengan mengambil kira pelbagai faktor lain.

Kata kunci: Hartanah atas tanah, hartanah bertingkat, jenis kediaman

Abstract

Until 2020, Malaysia remained in the category of developing countries, steadily progressing towards its vision of becoming a developed nation. Real estate development serves as a crucial indicator of Malaysia's developmental strides. The question arises: what type of residence do people prefer to contribute to the advancement of the country's real estate? This discussion delves into the various forms of housing developed by the country's real estate sector, tailored to current needs. The significance of this study lies in enhancing our understanding of the nation's real estate development requirements. Through the examination of documents and surveys, it was revealed that the majority of Malaysians, accounting for 82.9%, opt for landed houses in the suburbs over multi-storey houses in the city. However, the primary driver of housing development in Malaysia is rooted in the people's thought patterns, considering a myriad of other factors.

Keywords: Property on land, high-rise property, residential type

PENGENALAN

Pelbagai faktor yang mempengaruhi pemilihan jenis kediaman dalam kalangan rakyat Malaysia terutamanya di Semenanjung Malaysia. Sebagai pendahuluan tiga perkara utama yang perlu diberi penekanan adalah trend pertumbuhan populasi penduduk Malaysia, peningkatan kadar tepu bina Semenanjung Malaysia dan evolusi rekabentuk perumahan di Semenanjung Malaysia termasuk rumah kedai yang juga merupakan kediaman.

Evolusi Reka Bentuk Perumahan.

Salah satu faktor utama dalam pembangunan perumahan di Malaysia adalah dari aspek reka bentuk rumah. Evolusi reka bentuk rumah di Semenanjung Malaysia dapat dijelaskan berdasarkan Rajah 1 di bawah.



Rajah 1: Evolusi reka bentuk rumah di Semenanjung Malaysia

Berdasarkan tulisan Ahmad, S.N., (2017), *Amalan Tebus Guna Tanah, Reka Bentuk Bandar dan Seni Bina di Malaysia*, evolusi reka bentuk rumah di Semenanjung Malaysia bermula pada tahun sebelum 1881 iaitu dengan Rumah Melayu Tradisional yang merupakan reka bentuk yang dominan sebelum berlakunya penjajahan. Kebiasaannya reka bentuk rumah ini dibina daripada kayu dan atap nipah selain ekspresi reka bentuk berasaskan peraturan alam seperti menggunakan pasak dan tanggan serta tidak menggunakan paku. Seterusnya, zaman penjajahan di Semenanjung Malaysia iaitu pada tahun 1881 sehingga 1940 telah merubah reka bentuk rumah melayu tradisional kepada rumah kolonial. Reka bentuk rumah ini banyak terdapat di estet-estet getah dan kelapa sawit serta kawasan perlombongan bijih timah yang merupakan kawasan tumpuan penjajah. Reka bentuk ini juga kebiasaannya membawa kepada rumah atau hartanah jenis Banglo atau Villa.

Pada tahun 1940 hingga 1970, reka bentuk rumah telah berubah dari Rumah Kolonial kepada Rumah Kotej Ringkas. Rumah Kotej Ringkas ini menekankan seni bina bandar dalam taman, di mana di bahagian bumbung atau atap terdapat cerobong asap di kebanyakan rumah. Reka bentuknya juga adalah lebih kecil dan menjimatkan kos. Fasa seterusnya memperlihatkan evolusi kepada Rumah Moden di Semenanjung Malaysia. Tempoh masa Rumah Moden ini bermula 1970 sehingga 1990 yang lebih mengikut cita rasa masyarakat setempat pada ketika itu dengan reka bentuk lebih abstrak, bergrid dan bergeometri ringkas.

Disusuli pula dengan Rumah Pasca Moden iaitu pada tahun 1990 sehingga 2010, juga menekankan nilai-nilai setempat dalam susun atur perancangan bandar dan reka bentuk sini bina dan alam sekitar. Rumah Pasca Moden ini juga mengabungkan reka bentuk kolonial, vernakular dan Rumah Kotej iaitu memperluas ekspresi bukaan, teduhan serta warna berdasarkan nilai setempat. Rumah Neominimalis dari tahun 2010 sehingga kini menjadi pilihan masyarakat dan pemaju yang menekankan bangunan kontemporari yang terdapat banyak di bandar-bandar baharu. Ia mementingkan gaya, ringkas dan senang diselenggara yang memberi keberkesanan dari aspek fungsi dan ruang. Penggunaan warna juga lebih spesifik kepada warna putih, kelabu dan hitam.

Evolusi Reka Bentuk Rumah Kedai

Berdasarkan perbincangan di atas, rumah kedai juga merupakan sebahagian daripada hartanah berbentuk kediaman di Semenanjung Malaysia. Rumah kedai ini juga mempunyai evolusinya yang tersendiri. Terdapat 7 fasa dalam evolusi reka bentuk rumah kedai bermula dengan rumah kedai atap pada sebelum tahun 1881, diikuti dengan rumah kedai kekal pada tahun 1881 hingga 1900. seterusnya pada tahun 1900 hingga 1920 mula diperkenalkan rumah kedai transisi, disusuli dengan rumah kedai stail eropah pada tahun 1920 hingga 1940. kedatangan penjajah juga mempengaruhi struktur seni bina rumah kedai yang berevolusi kepada rumah kedai art deco pada tahun 1940 hingga 1950. dengan bersandarkan kepada keperluan masyarakat pada ketika itu juga, bermulalah era rumah kedai moden pada tahun 1950 hingga 1990 dan seterusnya diikuti pula dengan rumah kedai pasca moden selepas tahun 1990 sehingga kini.

OBJEKTIF KAJIAN

Kajian ini mensasarkan untuk mencapai DUA objektif kajian sebagaimana di bawah:

- i. Mengenalpasti jenis-jenis kediaman yang terdapat di Semenanjung Malaysia; dan
- ii. Mengkaji faktor-faktor pemilihan kediaman dalam kalangan rakyat Malaysia.

KAJIAN LITERATUR

Dalam kajian literatur ini, elemen kategori hartanah, jenis-jenis rumah kediaman, rumah mampu milik dan ringkasan kepada hartanah akan dibincangkan secara terperinci.

Kategori Hartanah

Terdapat dua kategori hartanah yang sedia ada di Malaysia iaitu hartanah bertanah (*landed*) dan hartanah tidak bertanah iaitu (*High Rises*) atau bertingkat.

i. Bertanah (*Landed*)

Antara ciri penting rumah bertanah adalah ia bersifat lebih privasi dan lebih digemari bagi tujuan kediaman sendiri dan sangat sesuai untuk kehidupan berkeluarga.

ii. Tidak Bertanah (*Non-Landed/High Rise*)

Manakala rumah tidak bertanah atau non-landed ini merupakan hartanah jenis bertingkat yang kebiasaannya lebih murah. Ia sesuai bagi kehidupan berkeluarga yang lebih kecil atau kepada yang baru hendak memulakan kehidupan berumah tangga.

Rumah Kediaman

Di Malaysia terdapat dua belas (12) jenis rumah kediaman.

Rumah Teres

Bagi rumah teres, terdapat lima jenis iaitu rumah teres biasa, rumah teres kos rendah, rumah teres kos sederhana, corner lot, intermediate lot, end lot dan rumah teres link atau super link.

i. Rumah Teres Biasa

Berdasarkan pemerhatian, Rumah Teres merupakan kediaman yang paling biasa dikenali di Semenanjung Malaysia. Lazimnya terdapat 10 hingga 12 rumah setiap baris dengan bercirikan perkongsian dinding yang sama. Rumah Teres dibina mengikut keperluan setempat dengan binaan satu tingkat sehingga dua setengah tingkat dan kebiasaannya saiz setiap rumah yang bercantum adalah sama, kecuali kepada rumah yang paling hujung atau corner lot yang mempunyai keluasan tanah yang lebih besar.

ii. Rumah Teres Kos Rendah



Rajah 2: Rumah Teres Kos Rendah

Sumber: Gambar diambil di Jalan Barli oleh Pemaju UDA Land

Dengan bercirikan kepada Rumah Teres Biasa, Rumah Teres Kos Rendah merupakan antara inisiatif kerajaan disediakan bagi memastikan penduduk yang mempunyai pendapatan yang lebih rendah mempunyai kediaman sendiri. Kebiasaannya ia dibina dengan binaan 1 tingkat dan 2 tingkat.

iii. Rumah Teres Kos Sederhana



Rajah 3: Rumah Teres Kos Sederhana

Sumber: Gambar diambil di Proton City, Tanjong Malim

Dengan mengambil kira jumlah isi pendapatan rakyat yang semakin meningkat, diperkenalkan pula Rumah Teres Kos Sederhana dengan jumlah keluasan rumah yang lebih besar dan reka bentuk rumah yang lebih sofistikated.

Corner Lot, Intermediate Lot dan End Lot

Dengan ciri utama Rumah Teres iaitu bercantum mewujudkan jenis kediaman yang dipanggil lot tengah (*intermediate lot*), lot akhir (*end lot*) dan lot penghujung (*corner lot*).



Rajah 4: *Corner Lot*



Rajah 5: *Intermediate Lot*

Sumber: Gambar diambil di Kesington 2, Kulai, Johor



Rajah 6: *End Lot*

Sumber: Gambar diambil di Taman Bernam Baru, Tanjong Malim

Rumah Teres Link dan Super-Link

Jenis Rumah Teres terus mendapat perhatian dan permintaan dari masyarakat khususnya di Semenanjung Malaysia. Justeru diperkenalkan Rumah Teres Link dan Super-Link. Perbezaan jenis Rumah Teres ini adalah keluasannya lebih besar, jumlah bilik tidur dan bilik mandi yang lebih banyak. Rumah Teres jenis ini juga dikategorikan sebagai Rumah Kos Tinggi, bukan sekadar kepada keluasan rumah yang luas tetapi lokasi tanah juga di tempat yang strategik dengan nilai hartanah yang tinggi.

Rumah Semi-Detached (Semi-D)

Rumah Semi-D juga dikenali sebagai Rumah Berkembar dibina secara bersebelahan yang melekat di tengah dengan berkongsi dinding seperti pantulan cermin. Rumah jenis ini juga digemari oleh rakyat berpendapatan tinggi di Semenanjung Malaysia kerana di bahagian tepi dan belakang rumah terdapat ruang atau kawasan bertanah yang kebiasaannya ruang ini digunakan sebagai ruang riadah, bersantai, berkebun, landskap, kolam atau ruang tambahan kepada garaj kereta atau bagi tujuan pembesaran rumah dan penambahan bilik. Rumah jenis ini selalunya dibina satu atau dua tingkat dengan luas binaan adalah dari 2300 hingga 5600 kaki persegi.



Rajah 7: Semi-D

Sumber: Gambar diambil di Sierra Perdana, Johor Bahru

Teres + Semi-D

Berdasarkan pemerhatian juga, dalam satu-satu projek perumahan, pemaju telah mengubah dari satu jenis perumahan kepada beberapa jenis perumahan. Dalam contoh ini, pemaju telah mengetengahkan ciri Rumah Teres dan Semi-D dalam satu barisan yang sama. Ini adalah kelainan yang ditonjolkan oleh pemaju untuk memberi lebih banyak pilihan kepada bakal pembeli.



Rajah 8: Teres dan Semi-D
Sumber: Gambar diambil di Sierra Perdana, Johor Bahru

Rumah Kluster

Rumah Kluster merupakan pembaharuan kepada Rumah Semi-D. Ia dibina secara berkelompok dengan percantuman dinding tepi dan belakang rumah. Kebiasaanya maksimum hanya empat unit rumah yang bercantum dengan ciri-ciri rumah Semi-D masih dikekalkan seperti ruang kosong di tepi rumah dan binaan dari satu tingkat hingga dua setengah tingkat.

Seperti rumah-rumah lain, faktor utama pembangunan rumah jenis kluster sudah pasti kepada aspek keselamatan. Namun, berdasarkan perbincangan, terdapat juga pembangunan Rumah Kluster dengan pembaharuan dari Rumah Teres. Rumah Teres dengan ciri 10 hingga 12 rumah satu baris dijadikan Rumah Kluster dengan mencantumkan pula bahagian belakang rumah. Pembangunan jenis ini akan membawa perbincangan yang lebih mendalam dan hangat berkaitan isu utamanya iaitu keselamatan.



Rajah 9: Rumah Kluster

Sumber: Gambar diambil di Bandar Saujana Putra, Selangor

Rumah Banglo, Zero Lot Banglo dan Rumah Agam (Villa)

Rumah kos tinggi ini kebiasaannya dibina di atas sebidang tanah dan rumah berkenaan tidak bercantum dengan rumah yang lain. Lokasi kawasan juga mempengaruhi harga rumah iaitu kebiasaannya di kawasan elit, kawasan berbukit atau kurang kesesakan. Antara ciri lain rumah-rumah jenis ini adalah binaan yang luas, sama ada satu tingkat atau lebih dengan ruang bilik yang banyak. Bagi Rumah Banglo, luas binaan rumah jenis ini boleh mencapai sehingga 12,500 kaki persegi. Dalam jenis rumah ini juga, terdapat Rumah Banglo jenis Zero Lot, yang lazimnya kedudukan rumah adalah di tengah-tengah dan binaan memanfaatkan sepenuhnya penggunaan tanah yang ada. Bagi rumah Agam atau Villa, sudah pasti ia mempunyai saiz dan luas tanah yang lebih besar berbanding Rumah Banglo.



Rajah 10: Rumah Banglo

Sumber: Gambar diambil di Jalan Serama, Johor Bahru



Rajah 11: Rumah Agam atau Villa

Sumber: Gambar diambil di Danga Bay, Johor Bahru

Antara ciri-ciri menarik yang terdapat pada Rumah Banglo atau Rumah Agam ini adalah penggunaan Roller Shutter sebagai peningkatan dari aspek sekuriti rumah. Biasanya digunakan di garaj atau tempat letak kereta tambahan. Ciri ini membuatkan jenis rumah ini lebih praktikal sesuai dengan harganya yang tinggi. Selain dari kawasan berbukit dan kurang kesesakan, Rumah Banglo dan Rumah Agam juga dibina di kawasan yang sangat eksklusif seperti Golf Resort dan terdapat juga kawasan yang dibangunkan dengan penambakan hanya untuk rumah jenis ini, contohnya di Danga Bay, seperti Rajah 11 di atas.

Rumah Bandar (Townhouse)

Walaupun bercirikan Rumah Teres, namun rumah jenis ini berkonsepkan pemilikan berbeza sama ada dua atau tiga pemilikan di dalam satu lot. Kebiasaannya dibina dengan dua tingkat di mana pemilik tingkat atas dan bawah adalah berbeza. Justeru, rumah jenis boleh dikategorikan di bawah Rumah Kos Sederhana dan Tinggi bergantung kepada luas lantai rumah.



Rajah 12: Rumah Bandar (Townhouse)

Sumber: Gambar diambil di Rumah Bandar Desa Saujana 2, Bandar Saujana Putra, Selangor



Rajah 13: Rumah Bandar (*Townhouse*)

Sumber: Gambar diambil di Rumah Bandar, Rumah Mampu Milik Johor (RMMJ)

Rumah Pangsa (*Flat*)

Dalam kategori rumah bertingkat, rumah pangsa merupakan jenis rumah dengan kos rendah yang menawarkan reka bentuk yang ringkas dan tanpa balkoni. Rumah pangsa kebiasaannya dibina sehingga empat atau lima tingkat sahaja kerana rumah kos rendah ini tidak disediakan perkhidmatan lif. Berdasarkan pemerhatian juga, jenis rumah pangsa menyediakan tempat letak kereta di bahagian luar bangunan dengan kuota satu tempat letak kereta kepada satu rumah sahaja sesuai dengan harga rumah yang ditawarkan.



Rajah 14: Rumah Pangsa

Sumber: Gambar diambil di Flat Temenggong, Kulai dan Flat Larkin, Johor Bahru

Rumah Pangsapuri (*Apartment*)

Rumah jenis kos sederhana ini antara yang paling banyak dibina oleh pemaju di seluruh Semenanjung Malaysia kerana bilangan rumah yang lebih banyak dapat dijual dalam satu-satu lot tanah dan memberi pulangan yang tinggi kepada pemaju. Dari sudut pihak pembeli pula, faktor utama pemilihan Rumah Pangsapuri adalah mampu milik dan selesa untuk didiami. Rumah Pangsapuri mempunyai ciri yang lebih kurang sama dengan Rumah Pangsa iaitu, jenis kediaman bertingkat dan kebiasaannya lebih dari lima tingkat serta disediakan kemudahan perkhidmatan lif. Ciri-ciri lain Rumah Pangsapuri adalah dibina dalam kawasan yang berpagar dan dikawal, selain mempunyai ciri keselamatan yang baik. Dilengkapi dengan pelbagai kemudahan seperti taman permainan, surau, landskap yang lebih menarik dan tersusun serta tempat letak kereta yang lebih tersusun sama ada di dalam bangunan yang sama atau di luar bangunan. Keluasan binaan lebih besar berbanding rumah pangsa iaitu sekitar 550 hingga 1200 kaki persegi.



Rajah 15: Rumah Pangsapuri (*Apartment*)

Sumber: Gambar diambil di Apartment Park Avenue, Taman Tampoi Indah

Rumah Pangsapuri Perkhidmatan (*Serviced Apartment*)

Dalam pembangunan perumahan jenis ini, ia merupakan pembaharuan kepada Rumah Pangsapuri dengan membawa masuk elemen komersial bersekali dengan kediaman. Rumah Pangsapuri Perkhidmatan dilengkapi dengan perkhidmatan seperti yang terdapat pada hotel seperti perkhidmatan mengemas bilik, perkhidmatan bellboy, dobi dan menempatkan ruang-ruang perniagaan serta kemudahan-kemudahan lain bagi keselesaan penduduk. Dengan kemudahan yang disediakan ini, jelas, Rumah Pangsapuri Perkhidmatan mempunyai caj-caj bayaran yang tinggi. Begitu juga cukai yang dikenakan adalah berdasarkan kategori komersial dan bukan kediaman.



Rajah 16: Rumah Pangsapuri Perkhidmatan (*Serviced Apartment*)

Sumber: Gambar diambil dari capaian internet Serviced Apartment sekitar Lembah Kelang

Kondominium

Kondominium merupakan jenis kediaman dengan kos tinggi yang amat popular terutamanya dalam kawasan bandar yang berkepadatan tinggi. Dengan keluasan yang lebih besar berbanding Rumah Pangsapuri iaitu sekitar 650 sehingga 1500 kaki persegi, rumah jenis ini turut menawarkan pelbagai kemudahan seperti kolam renang, pusat riadah (gym) dan kawasan rekreasi. Kondominium mempunyai ciri keselamatan yang lebih tinggi, kebiasaanya siap sedia dengan penggunaan Kamera Litar Tertutup (CCTV), manakala sistem pengawasan 24 jam meningkatkan lagi ciri keselamatan kondominium termasuk tempat letak kereta yang lebih selamat dan tersusun.



Rajah 17: Kondominium

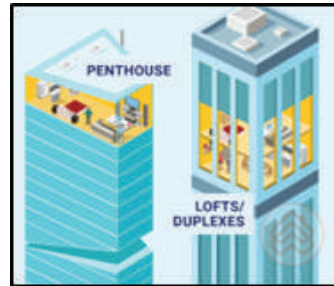
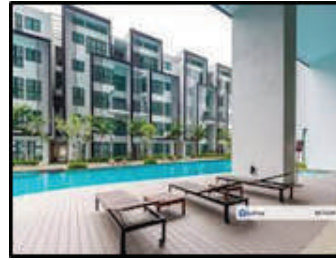
Sumber: Gambar diambil di Residensi Adelia, Bangi Avenue dan Medini Signature, Iskandar Puteri

Dalam perbincangan ini juga, terdapat persamaan antara Kondominium dan Pangsapuri Perkhidmatan. Walau bagaimanapun, perbezaan utama keduanya adalah status pemilikan tanah jenis kondominium adalah “Hakmilik Kediaman” manakala status tanah bagi Pangsapuri Perkhidmatan adalah “Hakmilik Komersial”. Dalam aspek undang-undang, kadar cukai dan fungsi kedua-dua jenis rumah ini adalah berbeza. Kesannya, caj utiliti bagi kedua-dua jenis kediaman ini adalah berbeza sama sekali di mana bagi Pangsapuri Perkhidmatan tariff bagi bil elektrik, kumbahan dan air jauh lebih tinggi berbanding kondominium.

Penthouse, Duplex Loft (Loteng)

Rumah jenis ini merupakan unit tertinggi bagi kediaman jenis bertingkat dan kebiasaannya meliputi keseluruhan kawasan atau separuh daripada lantai kawasan berkenaan. Kemewahan dapat digambarkan melalui kediaman jenis ini kerana hanya terdapat satu sahaja unit *Penthouse* dalam satu-satu blok bangunan. Sebelum ini, *Penthouse* dibina untuk satu tingkat sahaja, akan tetapi *Penthouse* pada masa kini telah dibina sehingga dua tingkat. *Penthouse* adalah unit yang lebih besar yang terletak di tingkat tertinggi kondominium atau kediaman yang diservis. Unit ini selalunya berkonsep mewah dan memenuhi seluruh lantai iaitu satu unit rumah bagi satu aras atau dua tingkat bangunan pangsapuri. Di antaranya juga dilengkapi dengan balkoni berkantin, kolam renang peribadi, *sky garden*, atau diberi akses peribadi ke ruang bumbung. Oleh kerana *Penthouse* biasanya terletak di pusat kawasan bandar, mereka mempunyai label harga premium memandangkan ciri eksklusif dan ketersediaan terhad, kerana biasanya hanya ada satu *Penthouse* dalam satu blok bangunan tinggi. Ukuran binaan biasanya berkisar antara 5,443 kaki persegi hingga 10,000 kaki persegi.

Duplex, atau juga dikenali sebagai Loft (Loteng), adalah unit dua tingkat yang digabungkan menjadi sebuah rumah luas yang sangat besar di tingkat tertinggi dalam blok kediaman. Jenis harta tanah tinggi ini lebih sesuai untuk golongan berpendapatan tinggi dengan keluarga yang semakin meningkat kerana mereka menawarkan kualiti hidup premium berbanding dengan kondominium dan pangsapuri. Lantai biasanya dihubungkan melalui tangga, sementara kedua-dua lantai mempunyai pintu masuk tersendiri.



Rajah 18: *Penthouse, Duplex/Loft*

Sumber: Gambar diambil di KLCC Penthouse, Kuala Lumpur dan I-City Penthouse, Shah Alam

SoHo/SoFo/SoVo

Small Office Home Office (SoHo), *Small Office Flexible Office (SoFo)* dan *Small Office Versatile Office (SoVo)* merupakan jenis hartanah yang baru di dalam pasaran. Jenis hartanah ini wujud apabila pemaju terikat dengan Akta Pemajuan Perumahan (HDA), di mana pemaju hanya dibenarkan membina 70 unit rumah di tanah seluas satu ekar. Akan tetapi jika tanah berstatus komersial, pemaju boleh membina sehingga 100 unit rumah dalam keluasan yang sama iaitu satu ekar tanah. Idea ini wujud bagi meningkatkan lagi kadar keuntungan pembangunan perumahan.

Antara ciri kediaman jenis ini adalah, SoHo boleh digunakan sebagai pejabat atau rumah, SoFo boleh digunakan sebagai pejabat fleksibel kerana dinding boleh dipecahkan untuk membesarkan ruang dan SoVo fungsinya sama seperti SoFo tetapi hanya berbeza pada nama dan boleh digunakan untuk tujuan komersial. Kebiasaannya rumah kediaman jenis ini diminati golongan bujang atau muda, mereka yang baru mendirikan rumah tangga serta golongan pekerja profesional kerana ia memudahkan mereka untuk menggabungkan tempat tinggal dengan ruang bekerja.

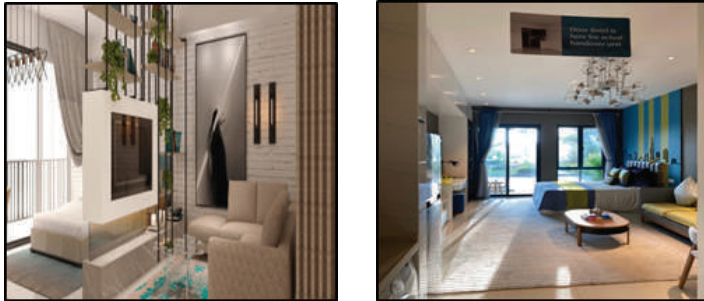
Unit SoHo diklasifikasikan sebagai hartanah kediaman dan dilindungi di bawah Akta Pemajuan Perumahan (HDA). Manakala yang lain pula tergolong sebagai hartanah komersial tanpa perlindungan HDA. Ruang binaan pejabat-pejabat kecil ini biasanya di antara 37 meter persegi (400 kps) hingga 74 meter persegi (800 kps), dan berharga antara RM480/kps sehingga RM700/kps.



Rajah 19: Contoh pembangunan SoHo/SoFo/SoVo
Sumber: Gambar diambil di Signature SoHo, Viridea Medini Lakeside, Iskandar Puteri

Rumah Studio

Pilihan yang sesuai kepada pelajar, individu bujang dan mereka yang suka menghabiskan banyak masa di luar rumah kerana fungsi kediaman ini hanya bagi tujuan tidur dan beristirehat sahaja. Pada dasarnya, Rumah Studio juga adalah salah satu pembaharuan dalam Rumah Pangsapuri, di mana reka bentuk asalnya adalah satu bilik besar tanpa dinding yang terpisah untuk ruang tamu, dapur, atau kawasan bilik tidur, kecuali bilik mandi. Reka bentuk ini lebih kurang sama seperti perkhidmatan hotel. Ukuran binaan rumah jenis ini juga kecil iaitu, berkisar antara 400 hingga 600 kaki persegi.



Rajah 20: Contoh Susun Atur Dalam Rumah Studio

Rumah Kedai

Jenis rumah kediaman yang terakhir yang ingin diketengahkan yang masih banyak terdapat di Semenanjung Malaysia adalah Rumah Kedai. Berdasarkan Ahmad, S.N., (2017) juga, pada asasnya, rumah kedai dibangunkan bagi tujuan perniagaan, tetapi kewujudan sistem ekonomi monetori mendorong kepada pembangunan kediaman bersekali dengan perniagaan, yang amat sesuai dibangunkan bermula pada zaman kolonial. Rumah Kedai kebiasaannya dibangunkan dalam bentuk susunan atau aturan berteres. Setiap Rumah Kedai dipisahkan dengan satu binaan dinding pemisah yang lebih tebal iaitu sembilan inci berbanding dinding pemisah bangunan kediaman biasa iaitu enam inci. Tujuan utamanya adalah, untuk mengurangkan risiko kebakaran merebak ke unit kedai yang lain.



Rajah 21: Rumah Kedai

Sumber: Gambar diambil di Rumah Kedai, Tampoi Utama, Johor Bahru dan Bandar Baru Bangi, Selangor

Rumah Mampu Milik

Rumah Mampu Milik kebiasaannya di bawah inisiatif kerajaan sama ada Kerajaan Negeri mahu pun Kerajaan Persekutuan. Berdasarkan pemerhatian rumah mampu milik ini disediakan dalam pelbagai jenis dalam kategori bertanah atau tidak bertanah. Kebiasannya bagi rumah mampu milik kategori bertanah, jenis kediaman yang dibangunkan pada masa kini adalah berbentuk Rumah Bandar. Hal ini adalah kerana, kos pembinaan adalah lebih murah dengan harga jualan yang rendah sesuai kepada pembeli yang berpendapatan sederhana. Bagi rumah mampu milik dengan kategori tidak bertanah atau high rise, ini adalah yang paling biasa dibangunkan kerajaan dengan kerjasama pemaaju. Rumah jenis pangsa atau pangsa puri mampu milik, kebiasaannya dalam kategori berkos rendah dan sederhana.

Antara contoh rumah mampu milik yang terdapat di Malaysia adalah:

- Skim Perumahan Rakyat Malaysia;
- Skim MyHome;
- Rumah Mampu Milik Penjawat Awam (PPAM);
- Rumah Murah Bawah RM50k (PPRT/ PPR);
- Rumah Bajet sehingga RM70k;
- Rumah SelangorKu;
- Rumah Idaman Rakyat;
- Rumah SaSar;
- Rumah Mampu Milik Johor;
- Rumah Perakku;
- Rumah Ikram Keluarga Malaysia; dan
- Banyak lagi rumah mampu milik diperingkat persekutuan dan negeri.



Rajah 22: Contoh Rumah Mampu Milik

Sumber: Gambar diambil di PPR Melana Indah, Rumah IKRAM Keluarga Malaysia

Ringkasan Kategori Hartanah dan Jenis Kediaman di Semenanjung Malaysia.

Perbincangan yang khusus berkaitan pembangunan perumahan ini telah membahagikan kategori hartanah kediaman di Semenanjung Malaysia ini kepada dua iaitu Kategori Bertanah dan Kategori Tidak Bertanah. Rumah bertanah dan tidak bertanah ini juga dapat dibahagikan kepada tiga jenis iaitu Rumah Kos Rendah, Rumah Kos Sederhana dan Rumah Kos Tinggi. Ringkasan kepada kategori dan jenis rumah kediaman ini dapat dijelaskan seperti dalam Jadual 1 di bawah.

Jadual 1 Ringkasan Jenis-jenis Rumah di bawah Kategori Bertanah dan Tidak Bertanah.

	RUMAH KOS RENDAH	RUMAH KOS SEDERHANA	RUMAH KOS TINGGI
BERTANAH (LANDED)	Rumah Teres 1 tingkat (Rumah Murah)	Rumah Teres Biasa (2 atau 3 tingkat) Rumah Bandar (Townhouse) (1 tingkat/ pemilik)	Rumah Teres (Link & Superlink) Rumah Bandar (Townhouse) (1 ½ tingkat/ pemilik) Rumah Semi- Detached Rumah Kluster Rumah Banglo Rumah Banglo Zero Lot
TIDAK BERTANAH (NON- LANDED) / BERBILANG TINGKAT (HIGH RISE)	Rumah Pangsa (Flat)	Rumah Pangsapuri (Apartment)	Pangsapuri Perkhidmatan (Service Apartment) Kondominium Penthouse SoHo/ SoFo/ SoVo Rumah Kedai Rumah Studio

KAEDAH KAJIAN

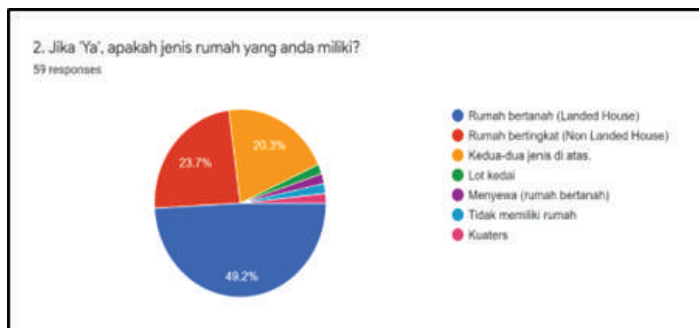
Kaedah kajian ini memfokuskan kepada analisis kandungan yang menghuraikan secara objektif, sistematik dan kuantitatif bagi isu yang dibincangkan iaitu jenis-jenis kediaman di Semenanjung Malaysia yang dibangunkan oleh pemaju berdasarkan keperluan dan kehendak rakyat Malaysia. Sumber data bagi analisis ini adalah melalui data sekunder iaitu semakan statistik terkini pembangunan hartanah di Malaysia seterusnya melalui pembacaan kajian terdahulu.

Selain daripada itu, kajian ini juga menggunakan kaedah tinjauan bagi mengumpul maklumat berdasarkan set soalan yang disediakan kepada kumpulan sasaran secara rawak. Kaedah ini digunakan bagi menentukan aspek keperluan dan kehendak rakyat Malaysia dalam pemilihan hartanah. Sebagai kesimpulannya, kaedah bagi kajian ini adalah secara bercampur iaitu kaedah kualitatif dan kuantitatif dilaksanakan secara bersama.

DAPATAN KAJIAN DAN PERBINCANGAN

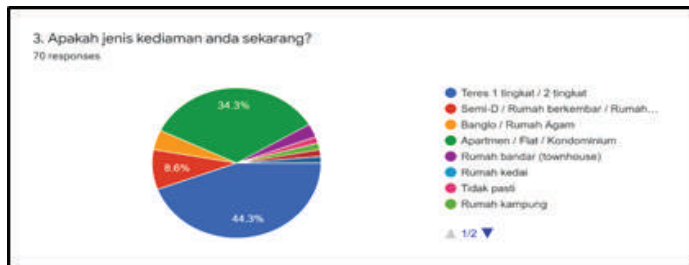
Penilaian Tahap Pengetahuan Responden mengenai Jenis Rumah di Semenanjung Malaysia

Soal selidik ini adalah bertujuan untuk mendapatkan gambaran tentang jenis kediaman yang menjadi pilihan rakyat Malaysia. Kajian ini telah dilaksanakan melalui edaran soal selidik secara rawak yang mana seramai 70 responden telah menjawab soal selidik ini. Secara ringkasnya, daripada 70 responden ini, majoriti responden adalah dari kalangan perempuan, umur dalam lingkungan 31 hingga 40 tahun, telah berkahwin, bilangan isi rumah satu hingga lima orang dari sektor awam dan merangkumi maklum balas responden daripada seluruh Malaysia.



Rajah 23: Kategori rumah yang dimiliki oleh responden.

Berdasarkan carta pai di atas, sebanyak 49.2% daripada 70 responden telah memaklumkan bahawa kediaman yang sedang dimiliki mereka adalah dari kategori rumah bertanah. Manakala 23.7% dan 20.3% menyatakan masing-masing dari kategori rumah bertingkat dan kedua-dua jenis di atas. Selebihnya ada yang memiliki Rumah Kedai, menyewa, tidak memiliki atau mendiami mana-mana kediaman iaitu kemungkinan tinggal di kediaman atau rumah ibu bapa dan seterusnya ada yang mendiami rumah kuarters kerajaan.



Rajah 24: Jenis rumah yang dimiliki oleh responden.

Berdasarkan soal selidik ini juga jelas menggambarkan kediaman yang menjadi pilihan rakyat Malaysia adalah rumah bertanah di mana 44.3% responden menyatakan kediaman yang dimiliki sekarang adalah Rumah Teres satu tingkat atau dua tingkat.



Rajah 25: Pilihan utama responden bagi jenis rumah yang ingin dimiliki.

Bagi menguatkan dapatan ini, responden diberi pilihan untuk memilih kediaman sama ada bertanah atau bertingkat sekiranya mereka memiliki wang sebanyak RM600,000.00. Berdasarkan carta pai di atas, 82.9% responden memilih untuk memiliki rumah bertanah dipinggir bandar berbanding rumah bertingkat dengan harga yang sama di dalam kawasan bandar dengan pelbagai kemudahan yang tersedia.



Rajah 26: Faktor-faktor utama dalam pemilihan rumah dalam kalangan responden.

Antara faktor-faktor responden dalam memilih kediaman atau rumah disusun mengikut keutamaan adalah seperti di bawah:

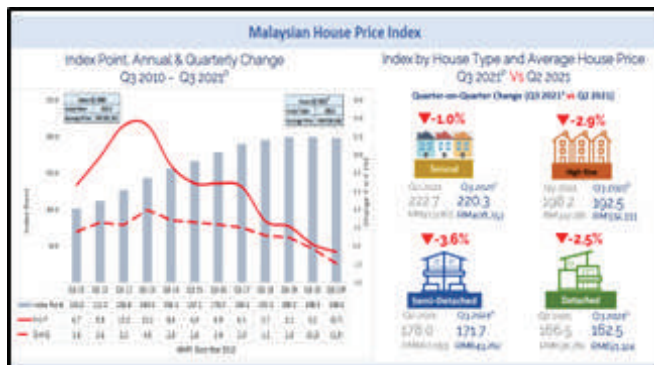
- i. Lokasi
- ii. Jenis Rumah
- iii. Harga
- iv. Keselamatan
- v. Saiz Rumah
- vi. Kemudahan yang disediakan
- vii. Tempoh pemilihan
- viii. Kemampuan
- ix. Kejiranan yang harmoni

Berdasarkan dapatan ini, jelas lokasi menjadi faktor utama pemilihan kediaman dalam kalangan rakyat Malaysia. Ini menggambarkan rakyat Malaysia sedar akan pentingnya aspek ekonomi hartanah kerana lokasi kediaman yang baik akan memberi pulangan semula yang tinggi sekiranya kediaman hendak diurusniagakan. Selain daripada itu, faktor lokasi juga dipilih kerana bagi memudahkan urusan seharian terutamanya bagi tujuan ulang alik ke tempat kerja. Hal ini juga disebabkan oleh sistem pengangkutan di Malaysia yang masih kurang baik. Sekiranya negara mempunyai sistem pengangkutan yang baik, kemungkinan faktor lokasi dalam pemilihan kediaman bukan lagi faktor utama.

Seterusnya, jenis rumah merupakan faktor kedua terpenting dalam pemilihan kediaman dalam masyarakat. Sekali lagi, jenis kediaman ini juga adalah berlandaskan aspek ekonomi rakyat itu sendiri. Berdasarkan temu bual bersama pemaju Syarikat AB Property Solutions, faktor ekonomi merupakan faktor utama pembangunan perumahan di satu-satu kawasan. Justeru, ia akan memainkan peranan kepada penentuan harga kediaman yang akan ditawarkan, juga merupakan faktor utama pemilihan kediaman dalam kalangan masyarakat.

Perbezaan Harga Rumah

Dalam membincangkan jenis-jenis kediaman atau rumah di Semenanjung Malaysia ini, faktor harga rumah juga memainkan peranan dalam satu-satu pembangunan. Kebiasaannya, harga rumah ditentukan oleh pelbagai kos. Namun, setelah ia ditetapkan dan dijual kepada pembeli, harga tersebut akan menjadi rujukan semula bagi pembangunan seterusnya termasuk kos-kos lain yang terlibat.



Rajah 27: Indeks Harga Rumah di Malaysia

Berdasarkan statistik yang dikeluarkan oleh Pusat Maklumat Harta tanah Negara, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta ini, indeks harga bagi empat jenis rumah iaitu Rumah Teres, Rumah bertingkat, Rumah Semi-Detached dan Detached mengalami penurunan dengan perbandingan antara Sukuan Kedua dan Ketiga bagi Tahun 2021. Penurunan mungkin disebabkan oleh kurangnya permintaan yang berpunca daripada penularan Pandemik Covid-19 diseluruh dunia.

KESIMPULAN

Seperti yang ditekankan pada awal perbincangan, pembangunan perumahan di Malaysia, khususnya Semenanjung Malaysia akan sentiasa berlaku evolusi. Evolusi ini sentiasa dipengaruhi oleh corak pemikiran masyarakat yang sentiasa berubah.

Antara contoh terkini pembangunan hartanah kediaman yang moden adalah Customize Residence. Kediaman ini menawarkan peluang kepada bakal pembeli untuk mereka bentuk kediaman mereka sendiri secara dalam talian. Customize Residence yang di tawarkan oleh syarikat pemaju Sunway Grid memberi peluang kepada pemohon untuk melayari laman web pemaju, seterusnya mereka cipta kondominium idaman mereka dengan memilih jenis unit biasa (standard) atau unit yang mempunyai loteng. Seterusnya pemohon boleh memilih jenis bilik sama ada studio, satu bilik atau dua bilik. Langkah terakhir adalah dengan membuat pilihan kemas, susun atur perabot dan lain-lain. Contoh kediaman ini telah dibangunkan di GRID Sunway Iskandar Residence di Johor Bahru dan telah mendapat pengiktirafan oleh Malaysia Book of Records.



Rajah 28: Contoh Pembangunan Hartanah Terkini di Malaysia
Sumber: Gambar diambil di GRID Sunway Iskandar Residence

Dalam perbincangan di atas, dapatan kaji selidik memperlihatkan sembilan faktor yang diketengahkan sebagai keutamaan kepada masyarakat untuk memilih kediaman mereka. Selain daripada itu, berdasarkan Hansard Dewan Rakyat pada tahun 2006 bagi pindaan Akta 318, faktor utama pemilihan kediaman adalah seperti berikut:

- | | |
|--|------------------------------|
| i. Pendapatan atau ekonomi penduduk itu sendiri; | v. Infrastruktur; |
| ii. Keselamatan; | vi. Kejiranan dan |
| iii. Sosiobudaya; | vii. Estetika (reka bentuk). |
| iv. Keperluan; | |

RUJUKAN

- Ahmad, S.N., (2017). Amalan Tebus Guna Tanah, Reka Bentuk Bandar dan Seni Bina di Malaysia, 105-145.
- Jabatan Perangkaan Malaysia (2010) Bancian Penduduk dan Perumahan Malaysia. Jabatan Perangkaan Malaysia (2016). Data-data Asas Malaysia, Rancangan Fizikal Negara ke-3.
- Mohammad Mujaheed Hassan, Nobaya Ahmad, Ahmad Hariza Hashim, (2021) Housing Purchase Decision: The Variations Type of Housing Development in Malaysia.
- Eza. (2017, August 4). 11 Jenis Rumah Moden Yang Ada Di Malaysia. Majalah Labur. <https://www.majalahlabur.com/pelaburan-hartanah/kenali-jenis-jenis-rumah-moden-yang-ada-di-malaysia/>
- PropertyGuru Editorial Team. (2023, Jan 25). 11 Jenis Rumah Dan Hartanah Yang Terdapat Di Malaysia. PropertyGuru. <https://www.propertyguru.com.my/property-guides/jenis-rumah-dan-hartanah-di-malaysia-21978>
- DurianProperty.com.my. (n.d.). Perbezaan Jenis-Jenis Hartanah Di Malaysia. DurianProperty.com.my. Retrieved October 31, 2023, from <https://www2.durianproperty.com.my/blog/news/1518/perbezaan-jenis-jenis-hartanah-di-malaysia>