



ULANGTAHUN ke-10  
*Universiti Kebangsaan*  
1994 - 2004

**Siri Penerbitan Penyelidikan Sains Sosial No.2**

**PEMBANGUNAN PERUMAHAN KOS RENDAH  
DI SABAH:  
SATU PENILAIAN AWAL**

**Ubong Imang**



**UNIVERSITI MALAYSIA SABAH**

**Siri Penerbitan Penyelidikan Sains Sosial No.2**

**PEMBANGUNAN PERUMAHAN KOS RENDAH  
DI SABAH:  
SATU PENILAIAN AWAL**



**ULANGTAHUN ke-10**  
*Universiti Berinovatif*  
**1994 - 2004**

**Siri Penerbitan Penyelidikan Sains Sosial No.2**

**PEMBANGUNAN PERUMAHAN KOS RENDAH  
DI SABAH:  
SATU PENILAIAN AWAL**

**Ubong Imang**



**UNIVERSITI MALAYSIA SABAH**

© Universiti Malaysia Sabah 2004

Semua hak terpelihara.

Tiada mana-mana bahagian daripada penerbitan ini boleh disimpan atau diterbitkan semula dalam sebarang bentuk yang boleh dikeluarkan-ulang, atau disiarkan dalam sebarang bentuk dengan apa cara sekalipun termasuk cara elektronik, mekanikal, fotokopi, rakaman digital, atau sebaliknya tanpa mendapat izin bertulis daripada Penerbit Universiti Malaysia Sabah. Keizinan mendapat hak terbitan daripada hak cipta ini tertakluk kepada pembayaran royalti atau honorarium.

Diterbitkan di Malaysia oleh Sekolah Sains Soisal  
Universiti Malaysia Sabah  
Beg Berkunci 2073, 88999 Kota Kinabalu, Sabah, Malaysia.  
URL: <http://www.ums.edu.my>

Pereka Letak Halaman: Ermalisa Abdullah

Muka taip Teks : Times New Roman  
Saiz taip Teks dan *Leading* : 11/13.3 poin

Pencetak:

**PERCETAKAN CCS SDN. BHD.** (225662-A)  
No. 11, Block G, Sri Kemajuan Industrial Estate, Mile 6,  
Jalan Tuaran, 88450 Kota Kinabalu, Sabah.  
P. O. Box 21760, 88775 Luyang, Sabah.  
Tel : 088-437120, 088-426120 Fax : 088-430120

ISSN 1823-1055

## KANDUNGAN

### Mukasurat

Isi Kandungan	v-vi
Senarai Ilustrasi Jadual	vii
Sinopsis	viii-ix
<b>Bab 1</b> <b>Pendahuluan</b>	<b>1-6</b>
1.1    Pengenalan	
1.2    Tujuan kajian	
1.3    Kepentingan kajian	
1.4    Skop kajian	
1.5    Pendekatan kajian	
1.6    Metodologi kajian	
 <b>Bab 2</b> <b>Latar belakang Kawasan Kajian</b>	 <b>7-15</b>
2.1    Letakan dan Keluasan	
2.2    Kependudukan negeri Sabah	
2.2.1    Pemandaran dan kependudukan daerah	
2.3    Keperluan Pembangunan Perumahan Kos Rendah	
 <b>Bab 3</b> <b>Hasil Analisis</b>	 <b>17-27</b>
3.1    Dasar, Garis Panduan dan Konsep Perumahan Kos Rendah di negeri Sabah	
3.2    Pencapaian Pembangunan Perumahan Kos Rendah di negeri Sabah	
3.2.1    Pembangunan Perumahan Kos Rendah di negeri Sabah Dalam Tempoh Rancangan Malaysia Ketujuh	
3.2.1.1    Projek Perumahan Kos Rendah Dalam Rancangan Malaysia Ketujuh	

**3.2.1.2 Pencapaian Keseluruhan Pembangunan  
Perumahan Kos Rendah Dalam  
Rancangan Malaysia Ketujuh**

<b>Bab 4</b>	<b>Pentafsiran Hasil Analisis</b>	<b>29-35</b>
	<b>4.1 Masalah Pembangunan Perumahan Kos Rendah di negeri Sabah</b>	
<b>Bab 5</b>	<b>Rumusan dan Cadangan</b>	<b>37-38</b>
<b>Lampiran</b>		<b>39-42</b>
<b>Rujukan</b>		<b>43-44</b>

## Senarai Ilustrasi Jadual

		<b>Mukasurat</b>
<b>Jadual 1:</b>	Luas Kawasan Mengikut Bahagian di negeri Sabah	8
<b>Jadual 2:</b>	Peratusan Penduduk Mendiami Daerah Utama di negeri Sabah Bagi Tahun 1980, 1990 dan 2000	12
<b>Jadual 3:</b>	Kadar Kemiskinan di Malaysia Tahun 1985 Hingga Tahun 2000	13
<b>Jadual 4:</b>	Peratusan Keperluan Rumah Kos Rendah Mengikut Negeri Berdasarkan Jumlah Keseluruhan Keperluan Kos Rendah Negara, 1996-2000	14
<b>Jadual 5:</b>	Peratusan Keperluan Rumah Kos Rendah Berdasarkan Jumlah Keseluruhan Keperluan Rumah Kos Rendah Mengikut Negeri, 1996-2000	15
<b>Jadual 6:</b>	Standard Minimum Bagi Rumah Kos Rendah di negeri Sabah	22
<b>Jadual 7:</b>	Pencapaian Pembangunan Perumahan Kos Rendah di negeri Sabah Mengikut Tempoh Rancangan Malaysia Lima Tahun	23



## SINOPSIS

Kajian ini bertujuan untuk mengenal pasti permasalahan dan isu pembangunan perumahan kos rendah di negeri Sabah. Umumnya, perbincangan dalam laporan kajian ini dibahagikan kepada tiga bahagian; (1) pengenalan (2) analisis kajian dan (3) penemuan kajian. Bahagian pertama membincangkan aspek-aspek seperti keperluan kajian, metodologi kajian dan latar belakang kajian. Bahagian kedua pula menyentuh tentang pencapaian pembangunan perumahan kos rendah di negeri Sabah khususnya dalam tempoh Rancangan Malaysia Ketujuh dan bahagian ketiga membincangkan beberapa masalah yang dikenal pasti mempengaruhi pencapaian pembangunan perumahan kos rendah.

Kajian ini pada umumnya menunjukkan bahawa pencapaian pembangunan perumahan kos rendah dalam tempoh Rancangan Malaysia Ketujuh di negeri Sabah adalah tidak memuaskan. Sebagai perbandingan, masalah kurang penawaran ini tidak berlaku dalam sektor perumahan kos sederhana dan kos tinggi. Kajian ini telah mengenal pasti beberapa masalah yang mempengaruhi pencapaian tersebut. Antaranya ialah proses kelulusan pelan pembangunan dan kewangan yang lambat, ketersampaian yang rendah kepada tanah pembangunan yang sesuai dan kurang mendapat kerjasama dari pihak swasta dan agensi kerajaan yang lain. Sehubungan itu, kajian ini mencadangkan supaya pihak kerajaan meningkatkan keberkesanan sistem menangani permohonan kelulusan pelan pembangunan dan peruntukan kewangan. Mekanisma perancangan yang digunakan untuk mengenal pasti tanah-tanah pembangunan yang sesuai juga perlu diteliti semula dan seterusnya dipertingkatkan.

Selain itu, wujud juga keperluan untuk menggalakkan pihak swasta khususnya pemaju perumahan swasta terlibat secara langsung dalam pembangunan perumahan kos rendah dengan memperkenalkan insentif yang lebih menarik dan dasar-dasar yang lebih jelas tentang penglibatan mereka dalam pembangunan perumahan kos rendah. Oleh kerana harga tanah di kawasan bandar mahal, kajian ini mencadangkan supaya diteliti semula garis panduan

dan standard infrastruktur pembangunan perumahan kos rendah di kawasan bandar sebagai usaha meningkatkan densiti pembangunan dan seterusnya menggalakkan penglibatan pemaju perumahan swasta terlibat dalam pembangunan perumahan kos rendah di kawasan bandar.

Kajian ini juga mendapati bilangan orang yang memerlukan rumah kos rendah di negeri Sabah adalah tinggi sedangkan penawaran jenis rumah tersebut tidak mencukupi. Oleh kerana golongan berpendapatan rendah ini tidak dapat bersaing untuk mendapatkan rumah dengan harga pasaran semasa dan pihak kerajaan pula tidak mempunyai modal dan sumber yang mencukupi menangan masalah ini, alternatif pembangunan lain perlu dibentuk. Apa yang diperlukan ialah sistem perancangan pembangunan yang dapat menjamin ketersampaian yang tinggi di kalangan golongan yang berpendapatan rendah kepada rumah yang mampu dimiliki dan pada masa yang sama sensitif kepada keperluan dan sumber kewangan yang terhad di pihak kerajaan mahupun di pihak golongan berpendapatan rendah. Sehubungan itu, satu kajian lanjut perlu dibuat bagi mengenal pasti beberapa alternatif untuk membangunkan rumah kos rendah.